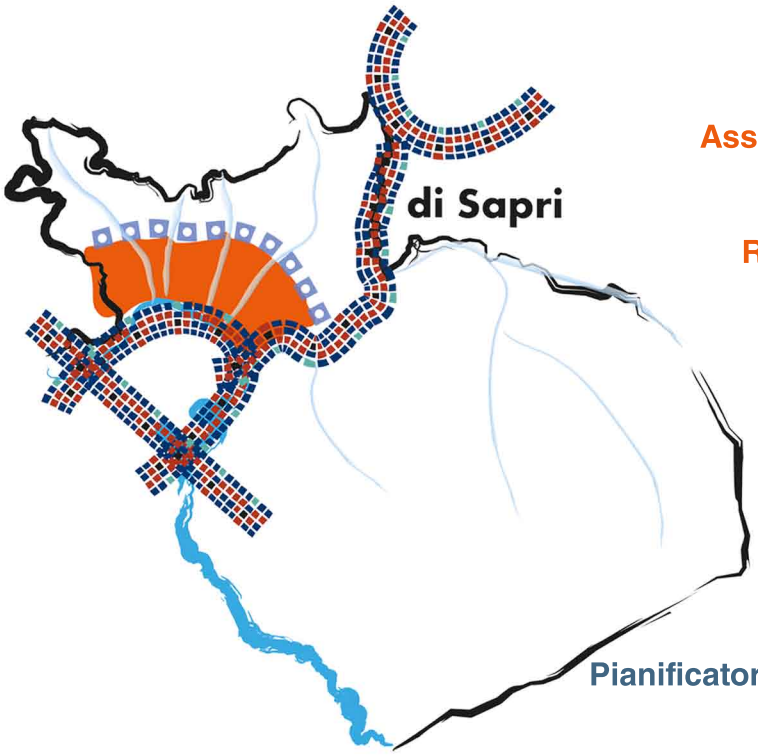
Aprile 2017_V1

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Comune di Sapri

Provincia di Salerno



Sindaco
Arch. Giuseppe Del Medico

Assessore alle Politiche Territoriali
Ing. Giuseppe Lucio Ricciardi

Responsabile del procedimento
Ing. Alberto Ciorciaro

Responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale
Arch. Emilio Bosco

Progettisti
Arch. Antonio Oliviero
Arch. Giuseppe Bruno
Arch. Amalia Bevilacqua
Pianificatore territoriale Giuseppe Servillo

Studi specialistici
Agr. Fabio Sorrentino
Geol. Giuseppe Romanzi
PhD Giovannipaolo Ferrari
Dott.ssa Claudia Mucciolo

D. DOCUMENTI DESCRITTIVO - NORMATIVI

TAV. **D.5**

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PROGRAMMATICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i. e Regolamento Regionale n°5 del 2011

Normativa Tecnica di Attuazione della Disciplina Programmatica

COMUNE DI SAPRI
Via Villa Comunale, 1 – Sapri (SA)
Tel. (+39) 0973/605511

Il Sindaco
Arch. Giuseppe DEL MEDICO

L'Assessore alle Politiche Territoriali
Ing. Giuseppe Lucio RICCIARDI

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Alberto CIORCIARO

Il Responsabile dell'Ufficio di Piano
Arch. Emilio BOSCO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Arch. Antonio OLIVIERO
Arch. Giuseppe BRUNO
Arch. Amalia BEVILACQUA
Pian. Terr. Giuseppe SERVILLO

Studi Specialistici
Agr. Fabio SORRENTINO
Geol. Giuseppe ROMANZI
PhD Giovannipaolo FERRARI
Dott.ssa Claudia MUCCIOLO

Sommario

TITOLO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 4
ART.1. GENERALITÀ 5
ART.2. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 5
ART.3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE PEREQUATIVA (ATR) 5
ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI AD ATTUAZIONE PEREQUATIVA (ATI) 6
ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS) 7
ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP) 8

TITOLO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI 9
ART.7. IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO 10
ART.8. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO 12
ART.9. ATTUAZIONE DEL COMPARTO 12
ART.10. ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI 13
ART.11. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 14
ART.12. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO 14

ALLEGATO 1 – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 15

TITOLO I – LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

ART.1. GENERALITÀ

1. Il PUC definisce, in base al suo dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione.
2. Tale potenzialità edificatoria viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nel Sistema Insediativo e Relazionale, indipendentemente da ogni scelta urbanistica. Il riparto è effettuato sulla base della classificazione del territorio in Ambiti di Equivalenza.
3. La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è ripartita equamente tra gli Ambiti di Trasformazione coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche sulla base dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV).

ART.2. LE CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico.
2. I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalla "Schede degli Ambiti di Trasformazione" allegate della presente normativa. Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
   a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
   b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. Il PUA è lo strumento che consentirà:
   - La corretta trasformazione urbana del territorio;
   - L'equilibrio tra i DEV prodotti da tutti i suoli compresi negli Ambiti di Trasformazione;
   - La cessione gratuita al Comune, delle ATS;
   - La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.
4. Gli Ambiti di Trasformazione andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli Interventi.

ART.3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE PEREQUATIVA (ATR)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziali ad attuazione perequativa" (ATR) sono porzioni del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno prevalentemente residenziale, e al soddisfacimento degli standard di livello locale.

2. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree in prossimità di insediamenti preesistenti, o che richiedono interventi di riqualificazione urbana, in modo da consentire azioni più generali di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti in ordine alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature, servizi.
3. Negli ATR le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico garantendo un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo
   - Trasformazioni di alto valore identitario con la creazione di nuovi luoghi urbani
   - La costruzione del nuovo paesaggio urbano della città.
4. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale. Di conseguenza non sono ammesse trasformazioni che propongono insediamenti monofunzionali. Le funzioni ammesse devono perseguire sempre l'obiettivo della qualità urbana attraverso la proposizione di modelli insediativi idonei. Devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici verdi da destinare all'uso pubblico.

ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI AD ATTUAZIONE PEREQUATIVA (ATI)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Integrata ad attuazione perequativa" sono porzioni del territorio caratterizzate da un elevato interesse ambientale e paesaggistico, destinate al soddisfacimento del fabbisogno turistico, in cui possono altresì essere attuate trasformazioni legate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale e commerciale del Comune.
2. Dato l'elevato interesse ambientale e paesaggistico di tali aree, le trasformazioni promosse negli ATI dovranno garantire un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione.
3. Il disegno urbanistico degli ATI dovrà porre particolare attenzione a:
   - L'analisi delle relazioni fisiche e funzionali dell'ambito con il territorio circostante;
   - L'analisi della viabilità esistente;
   - Il progetto degli spazi pubblici scoperti (percorsi carrabili e pedonali, piazze, parcheggi, aree verdi) e la qualità delle relative sistemazioni ce dovranno seguire un disegno unitario;
   - Lo studio di materiali e colori tipici del contesto ambientale;

- La scelta di una soluzione progettuale che abbia il minor impatto con l'assetto paesistico ed ambientale del contesto in rapporto sia alle caratteristiche dimensionali e costruttive che alle tipologie edilizie;
- Il rispetto delle caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- Lo studio dei profili dei nuovi edifici al fine di tutelare le visuali in rapporto ai coni visivi dalle posizioni di accesso (visione lontana e ravvicinata) e valutazione delle alternative;
- Una definizione degli interventi volta a mitigare l'impatto visivo, in particolare mediante la scelta e la disposizione delle specie vegetazionali per le sistemazioni esterne, ove possibile in continuità con quelle presenti nel contesto adiacente.

4. Le funzioni ammesse sono in generale quelle turistico-ricettive e dei servizi integrati. Potranno però essere previste anche destinazioni d'uso commerciali e residenziali in quota parte secondo quanto riportato nell'Allegato 1.

ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi" (ATS) sono ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature.
2. Individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, tali zone omogenee sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.
3. Gli ATS sono sottoposte ad un vincolo a contenuto espropriativo finalizzato all'attuazione delle previsioni di pubblico interesse definite dal PUC, ed al contempo esprimono un DEV che può essere utilizzato, in alternativa all'esproprio, nel comparto in cui sono inserite, per raggiungere le stesse finalità di acquisizione al patrimonio comunale di aree destinate a standard urbanistici. In tali Aree coesistono, pertanto, due regimi, tra essi alternativi:
   a) Il primo regime prevede il vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli.
   b) Il secondo regime prevede l'utilizzo del Diritto Edificatorio Virtuale (DEV) da parte dai proprietari dei suoli nello stesso comparto edificatorio in cui esso matura, previa

cessione compensativa al Comune delle relative aree. La cessione compensativa dei suoli al Comune è gratuita e deve avvenire mediante atto pubblico registrato e trascritto.

La sussistenza di tale "doppio regime", non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità edificatorie connesse al suolo. Pertanto, i vincoli a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI (ATP)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttivi" (ATP) sono orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Tali Ambiti comprendono prevalentemente aree libere connesse con il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture primario (Strade Urbane Primarie e Secondarie).
3. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
4. Gli insediamenti dovranno prevedere una adeguata fascia di piantumazione con la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
5. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale, oltreché, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione dei luoghi in cui sono previsti.

TITOLO II – L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

ART.7. IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE DEL COMPARTO

1. Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione deve:
   a) Essere esteso alla totalità delle Ambito di Trasformazione;
   b) Prevedere un'edificazione nei limiti della SL, intesa quale quantità di superficie lorda edificabile, in applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale dell'Area di Trasformazione;
   c) Prevedere la cessione gratuita al Comune delle Ambiti di Trasformazione per Servizi comprese nel comparto.
2. Il PUA deve definire:
   a) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
   b) Gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:
   c) Gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
   d) La disciplina dei fabbricati esistenti.
3. Il PUA del comparto deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione degli ATS al Comune è fissato nella Convenzione del PUA. La progettazione degli interventi negli ATS è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e l'attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Programmazione degli Interventi; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA cui sono legate.
4. Non costituiscono varianti al PUC:
   a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e SL;
   b) La precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare o per migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restante la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano DEV;
   c) Le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
   d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
   e) La diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove in fase di PUC siano già zonizzate.

5. Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune.
6. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione dei Comparti, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
7. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA, siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo del DEV:
   a) Sia le superfici lorde di questi manufatti;
   b) Sia la loro area di sedime;
   c) Sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
8. La non considerazione del DEV determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.
9. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DEV.
10. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.
11. Il PUA dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le NTA del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.
12. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità

di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal PUA:

a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Ambito di Trasformazione;
b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART.8. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune.
2. La convenzione deve prevedere:
   a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli Ambiti di Trasformazione;
   b) L'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
   c) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
   d) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
   e) La cessione gratuita degli ATS comprese nel comparto;
   f) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
   g) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

ART.9. ATTUAZIONE DEL COMPARTO

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione degli API ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.
2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

ART.10. ATTUAZIONE PARZIALE DEL COMPARTO E/O SUA ARTICOLAZIONE IN SUB-COMPARTI

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni

di assetto urbanistico delle aree interessate. È comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.

5. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.
6. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
7. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

ART.11. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti espropriantì nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

ART.12. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO

1. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Comunale con le modalità fissate dalla L.R. 16/2004.
2. La Giunta Comunale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

ALLEGATO 1 – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ALL.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LEGENDA

IL SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE INFRASTRUTTURE

- Percorsi di mobilità sostenibile di nuova realizzazione
- Viabilità di nuova realizzazione
- Viabilità da potenziare e riqualificare

IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR — Ambito di Trasformazione Residenziale ad attuazione perequativa
- ATI — Ambito di Trasformazione Integrata ad attuazione perequativa
- ATS — Ambito di Trasformazione per Servizi
- ATP — Ambito di Trasformazione Produttivo

DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Aree di trasformazione residenziale
- Aree di trasformazione turistica
- Aree di trasformazione produttiva
- Aree per l'istruzione superiore all'obbligo
- Aree per attrezzature di interesse comune
- Aree per l'istruzione
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco
- Aree per parcheggi
- Superficie da cedere non trasformabile

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO [MQ]
ATR.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO	16.400,00
ATI.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - EX CEMENTIFICIO	90.250,00
ATI.2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - LOC. PALI	13.625,00
ATI.3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - CAMPO SPORTIVO	13.150,00
ATI.4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - VIA CESARINO	2.110,00
ATI.5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - S.P. 104	5.850,00
ATS.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - SPAZI PUBBLICI NELL'AREA PEEP - VIA VITTORIO EMANUELE	1.700,00
ATS.2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - POLO SCOLASTICO ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO NELL'AREA PEEP	4.400,00
ATS.3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - POLO SCOLASTICO ISTRUZIONE SUPERIORE NELL'AREA PEEP	8.950,00
ATS.4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - ASILO NIDO NELL'AREA PEEP	1.125,00
ATS.5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCHEGGIO NELL'AREA PIP	975,00
ATS.6	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PIAZZOLLA ECOLOGICA NELL'AREA PIP	625,00
ATS.7	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCHEGGI PUBBLICI VIA MERCADANTE	1.150,00
ATS.8	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - CITTADELLA SPORTIVA IN LOC. TIMPONE	19.925,00
ATS.9	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCO ARCHEOLOGICO DI SANTA CROCE	21.000,00
ATS.10	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PROLUNGAMENTO DEL LUNGOMARE DI CORSO ITALIA	10.300,00
ATS.11	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - CENTRO DI RACCOLTA	3.950,00
ATP.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - VIA ORTEGA	2.500,00
ATP.2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - VIA MAGELLANO	4.225,00
ATP.3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - VIA VITTORIO EMANUELE	41.975,00
ATP.4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - VIA VITTORIO EMANUELE	36.125,00
ATP.5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - LOC. TIMPONE	10.475,00

ATR.1 — Ambito di Trasformazione Residenziale - via Cristoforo Colombo

Superficie Ambito
ST: 16.400,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	13.225,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	3.175,00 mq

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa pubblica

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	10,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	Tutte
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

Obiettivi dell'Ambito

L'ATR è destinato al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati.

Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale.

La Superficie destinata a servizi avrà destinazione di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport.

Zonizzazione ambito su CTR

Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Residenziale (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev (mq)	Dev Residenziale (mq)	Volume Res. (mc)	Abitanti Insediabili	Alloggi Realizzabili
SI	9.275,50	3.967,50	0,30	4.920,00	3.444,00	11.020,80	89	38

Prescrizioni per l'Ambito

Il DEV, da utilizzare nell'ATR, sarà ripartito per come segue: il 70% del DEV per Destinazioni Residenziali, il 30% del DEV per Destinazioni non Residenziali tra quelle previste.

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Il 50% degli alloggi realizzabili sarà destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968

ATI.1 — Ambito di Trasformazione Integrata - Ex Cementificio

Superficie Ambito
ST: 90.250,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	27.375,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	62.875,00 mq

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa privata

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	10,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	DR1
Destinazioni Turistico-Ricettive	DT1, DT2
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

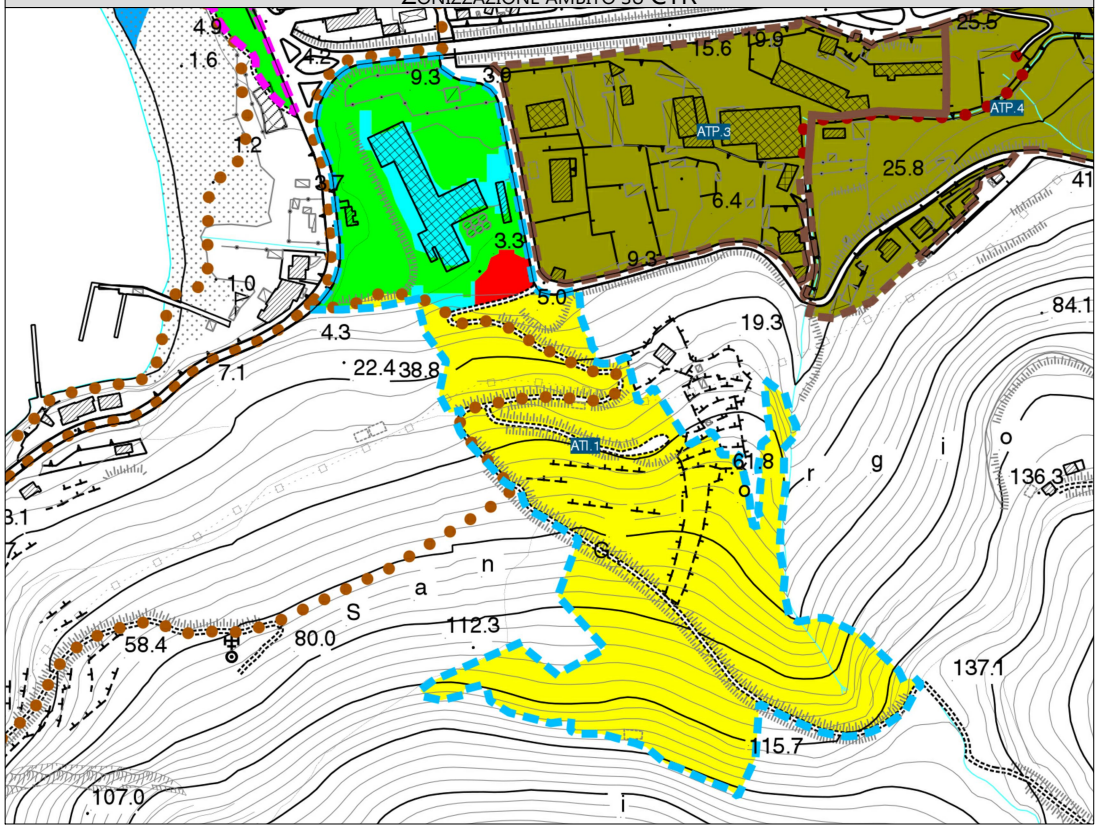
Obiettivi dell'Ambito

L'ATI è destinato al raggiungimento di obiettivi legati prevalentemente al soddisfacimento del fabbisogno turistico del territorio comunale; inoltre, sarà garantito parte del fabbisogno residenziale comunale.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.

L'attuazione perequativa dell'Ambito avverrà previa cessione compensativa di una porzione dell'ATI all'Amministrazione Comunale.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito					
Attuazione Perequativa	ST Res. (mq)	ST Tur-Com (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev Tot (mq)
SI	1.220,00	6.100,00	17.080,00	0,30	4.758,00
Dev Res. (mq)	Dev Tur-Com (mq)	V Res. (mc)	V Tur-Com (mc)	Abitanti Insediabili	Alloggi Realizzabili
1.647,50	3.111,00	5.270,40	9.955,20	42	18

Prescrizioni per l'Ambito

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968. Inoltre all'interno dell'ambito dovranno essere previste: • Aree per parcheggio nella misura di 2 mq/posto letto; • Aree per spazi pubblici attrezzati nella misura di 8 mq/posto letto.

ATI.2 — Ambito di Trasformazione Integrata - loc. Pali

Superficie Ambito
ST: 13.625,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	13.625,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	10,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	DT3
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

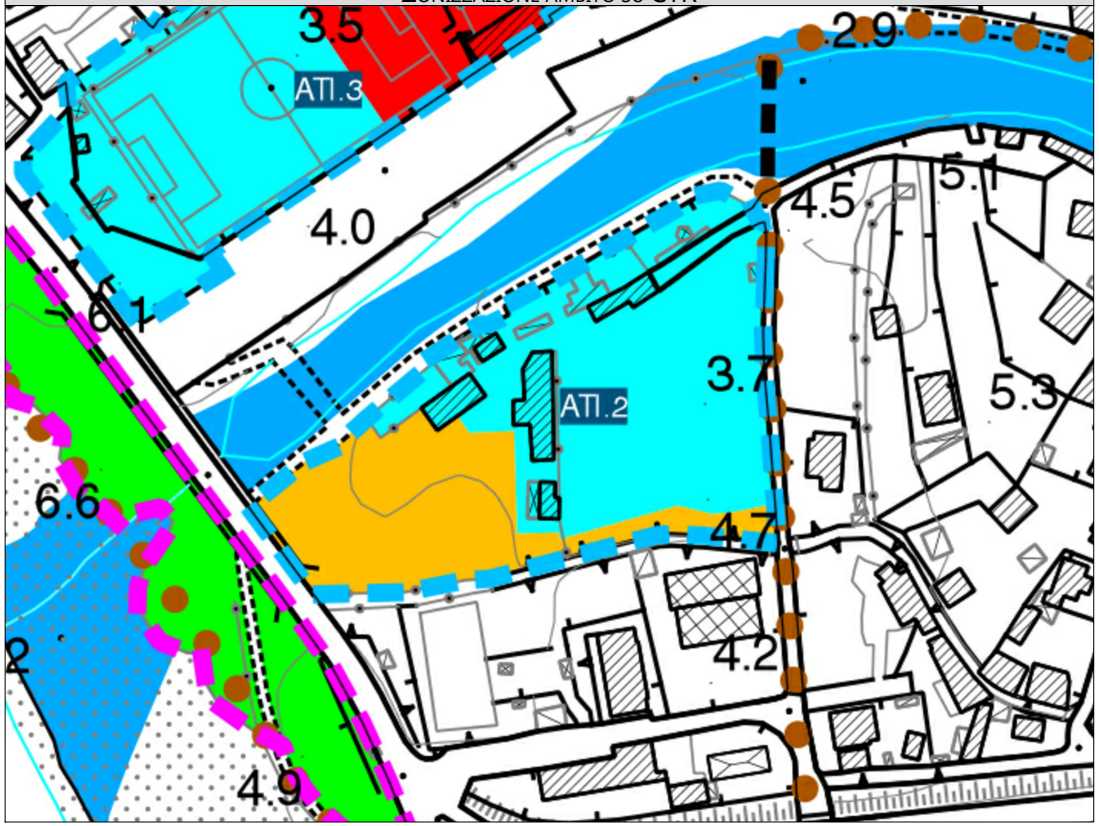
Obiettivi dell'Ambito

L'ATI è destinato al raggiungimento di obiettivi legati prevalentemente al soddisfacimento del fabbisogno turistico del territorio comunale con la realizzazione di un complesso ricettivo all'aria aperta e le strutture di supporto al suo funzionamento.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.

L'area da cedere da destinare a parcheggi pubblici potrà essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale anche per la realizzazione di un nuovo mercato settimanale in sede propria.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Res. (mq)	ST Tur-Com (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev Tot (mq)
SI	--	8.856,25	4.768,75	0,30	4.087,50
Dev Res. (mq)	**Dev Tur-Com (mq)**	**V Res. (mc)**	**V Tur-Com (mc)**	**Abitanti Insediabili**	**Alloggi Realizzabili**
--	4.087,50	--	13.080,00	--	--

Prescrizioni per l'Ambito

Le strutture presenti legittimamente assentite saranno convertite a destinazioni d'uso turistico-ricettive e/o commerciali.

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968. Inoltre all'interno dell'ambito dovranno essere previste: • Aree per parcheggio nella misura di 2 mq/posto letto; • Aree per spazi pubblici attrezzati nella misura di 8 mq/posto letto.

ATI.3 — Ambito di Trasformazione Integrata - Campo sportivo

Superficie Ambito
ST: 13.150,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	13.150,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	10,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	DR1
Destinazioni Turistico-Ricettive	DT1, DT2
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

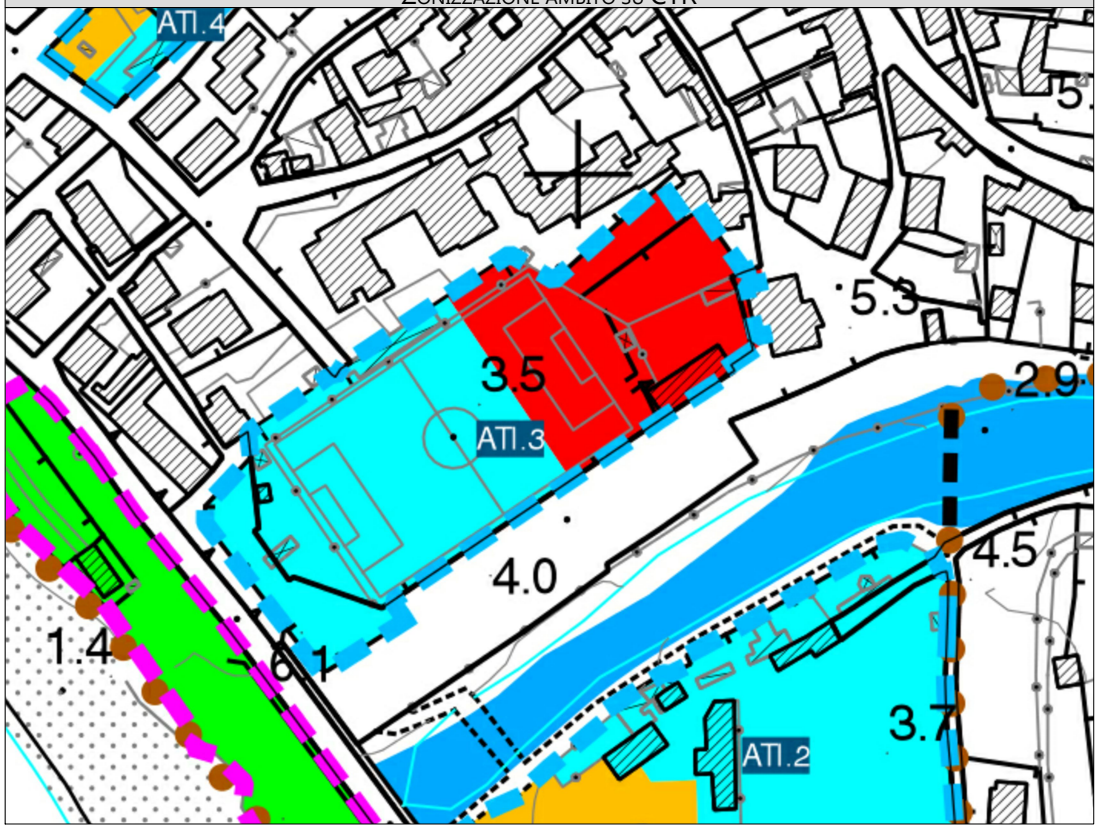
Obiettivi dell'Ambito

L'ATI è destinato al raggiungimento di obiettivi legati prevalentemente al soddisfacimento del fabbisogno turistico del territorio comunale; inoltre, sarà garantito parte del fabbisogno residenziale comunale.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.

All'interno dell'Ambito "atterreranno" i diritti edificatori dell'ATS 8 (da sommarsi ai parametri di sintesi).

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Res. (mq)	ST Tur-Com (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev Tot (mq)
SI	5.260,00	7.890,00	--	0,30	3.945,00

Dev Res. (mq)	Dev Tur-Com (mq)	V Res. (mc)	V Tur-Com (mc)	Abitanti Insediabili	Alloggi Realizzabili
1.578,00	2.367,00	5.049,60	7.574,40	42	18

Prescrizioni per l'Ambito

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968. Inoltre all'interno dell'ambito dovranno essere previste: • Aree per parcheggio nella misura di 2 mq/posto letto; • Aree per spazi pubblici attrezzati nella misura di 8 mq/posto letto.

ATI.4 — Ambito di Trasformazione Integrata - via Cesarino

Superficie Ambito
ST: 2.110,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	2.110,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa privata

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	10,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	DR1
Destinazioni Turistico-Ricettive	DT1, DT2
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

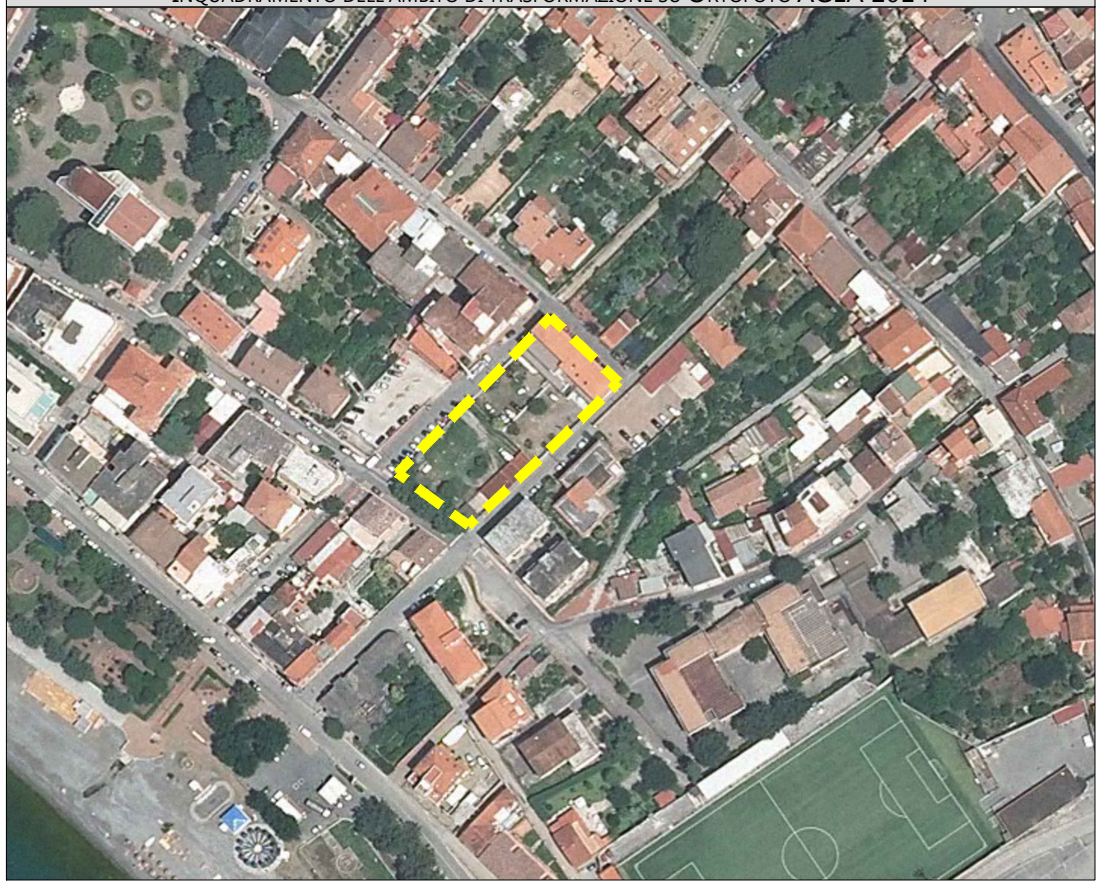
Obiettivi dell'Ambito

L'ATI è destinato al raggiungimento di obiettivi legati prevalentemente al soddisfacimento del fabbisogno turistico del territorio comunale.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente.

Zonizzazione ambito su CTR

Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014



Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Res. (mq)	ST Tur-Com (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev Tot (mq)
SI	--	1.582,50	527,50	0,65	1.371,50
Dev Res. (mq)	**Dev Tur-Com (mq)**	**V Res. (mc)**	**V Tur-Com (mc)**	**Abitanti Insediabili**	**Alloggi Realizzabili**
--	1.371,50	--	4.388,80	--	--

Prescrizioni per l'Ambito

Le strutture presenti legittimamente assentite potranno essere convertite a destinazioni d'uso turistico-ricettive e/o commerciali.

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968. Inoltre all'interno dell'ambito dovranno essere previste: • Aree per parcheggio nella misura di 2 mq/posto letto; • Aree per spazi pubblici attrezzati nella misura di 8 mq/posto letto.

ATI.5 — Ambito di Trasformazione Integrata - S.P. 104

Superficie Ambito
ST: 5.850,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	5.850,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	7,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	30,00

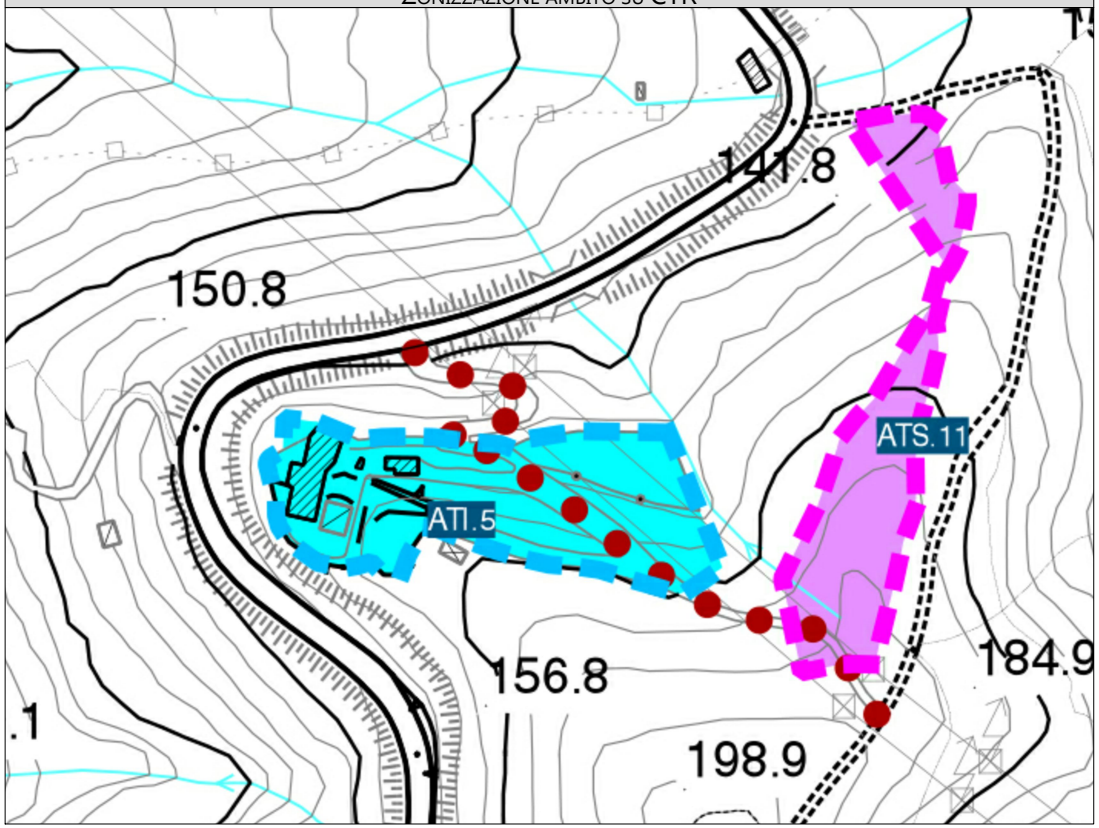
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	DT1, DT2
Destinazioni Commerciali e direzionali	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP2, SP3, SP5, SP6, SP7

Obiettivi dell'Ambito

L'ATI è destinato al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno turistico del territorio comunale, con l'ampliamento della struttura turistica esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che potranno garantire un ampliamento pari a quello riportato nella scheda dei parametri di sintesi.

Al suo interno dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo e prestazionale delle architetture che dovrà inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Res. (mq)	ST Tur-Com (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev Tot (mq)
NO	--	5.850,00	--	0,05	292,50
Dev Res. (mq)	**Dev Tur-Com (mq)**	**V Res. (mc)**	**V Tur-Com (mc)**	**Abitanti Insediabili**	**Alloggi Realizzabili**
--	292,50	--	936,00	--	--

Prescrizioni per l'Ambito

Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente

Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente aree per standard ai sensi del D.I. 1444/1968. Inoltre all'interno dell'ambito dovranno essere previste: • Aree per parcheggio nella misura di 2 mq/posto letto; • Aree per spazi pubblici attrezzati nella misura di 8 mq/posto letto.

ATS.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - SPAZI PUBBLICI NELL'AREA PEEP VIA VITTORIO EMANUELE

SUPERFICIE AMBITO
ST: 1.700,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

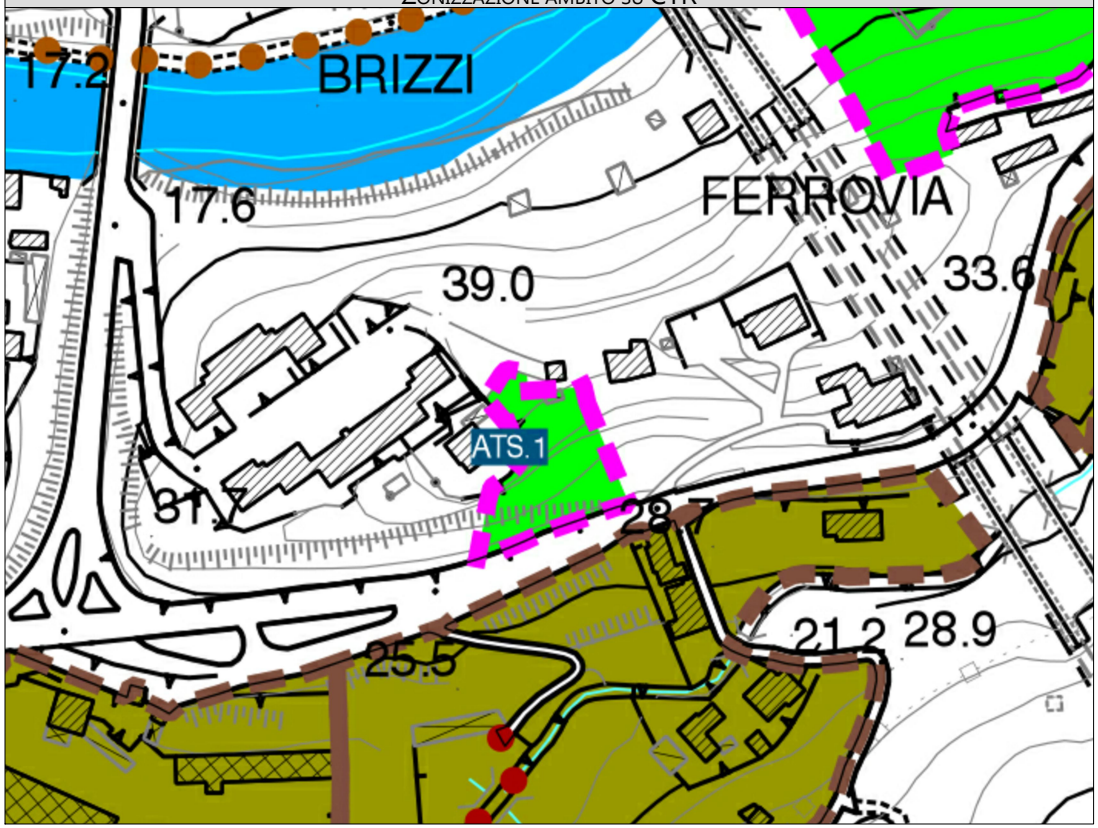
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	DC4
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP3, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

L'ATS è destinato alla realizzazione di nuovi servizi locali per produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature.
I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.
Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	1.700,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Le superfici permeabili dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone
Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive coperte o scoperte.
Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi coperti l'altezza massima non potrà superare i 12,00 ml; negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono previsti, oltre agli impianti e ai campi, solo edifici per ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione, la cui altezza massima non dovrà superare 4,00 ml, con un IC massimo del 5%.
Negli spazi di uso pubblico destinati a parco è ammissibile la realizzazione di un edificio da adibire a servizi di ristoro con una SL non superiore al 10% della ST, e con altezza massima non superiore a 3,50 ml.
Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti.

ATS.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - POLO SCOLASTICO ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO NELL'AREA PEEP

SUPERFICIE AMBITO
ST: 4.400,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per l'istruzione

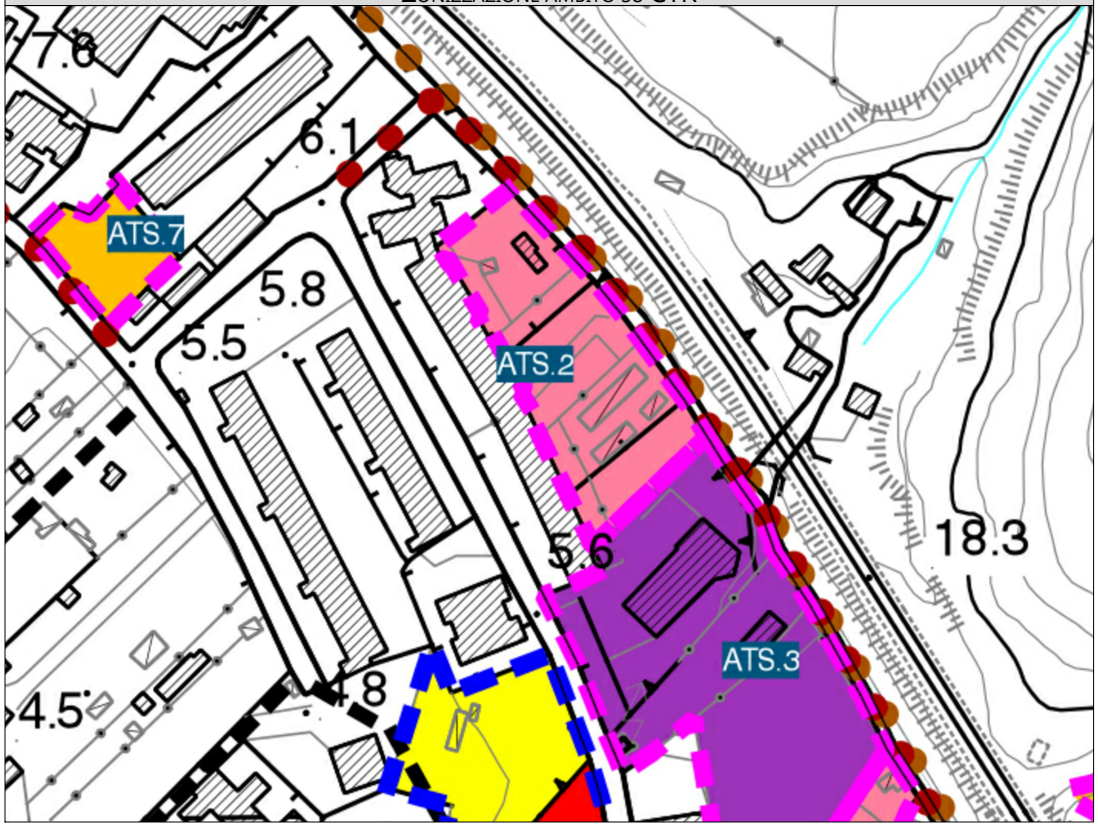
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	10,50
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP4, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un nuovo polo scolastico per la scuola dell'obbligo.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	4.400,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali da utilizzare; in particolare si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante.

Le superfici permeabili (compresi i parcheggi) dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone.

Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive coperte o scoperte.

L'area dovrà essere ben collegata con la rete stradale esistente creando percorsi di accesso sicuri, e dovranno essere previsti spazi di sosta per i mezzi di trasporto scolastico nonché per la salita e la discesa dei fruitori, di adeguate dimensioni.

ATS.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - POLO SCOLASTICO ISTRUZIONE SUPERIORE NELL'AREA PEEP

SUPERFICIE AMBITO
ST: 8.950,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

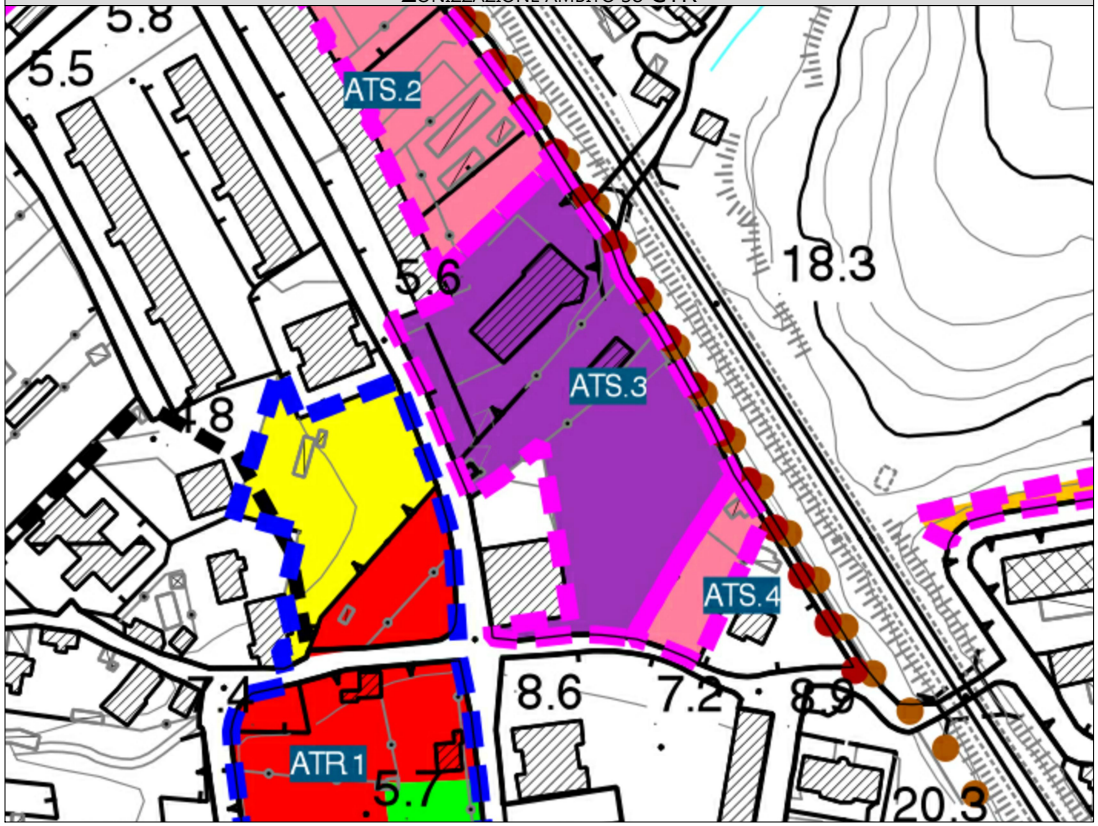
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	10,50
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP5, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un nuovo polo scolastico che ospiterà oltre l'Istituto Professionale per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione già presente, le nuovi sedi dell'Istituto Professionale Industria e Artigianato

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	8.950,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali da utilizzare; in particolare si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante.
Le superfici permeabili (compresi i parcheggi) dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone.
Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive coperte o scoperte.
L'area dovrà essere ben collegata con la rete stradale esistente creando percorsi di accesso sicuri, e dovranno essere previsti spazi di sosta per i mezzi di trasporto scolastico nonché per la salita e la discesa dei fruitori, di adeguate dimensioni.

ATS.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - ASILO NIDO NELL'AREA PEEP

SUPERFICIE AMBITO
ST: 1.125,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per l'istruzione

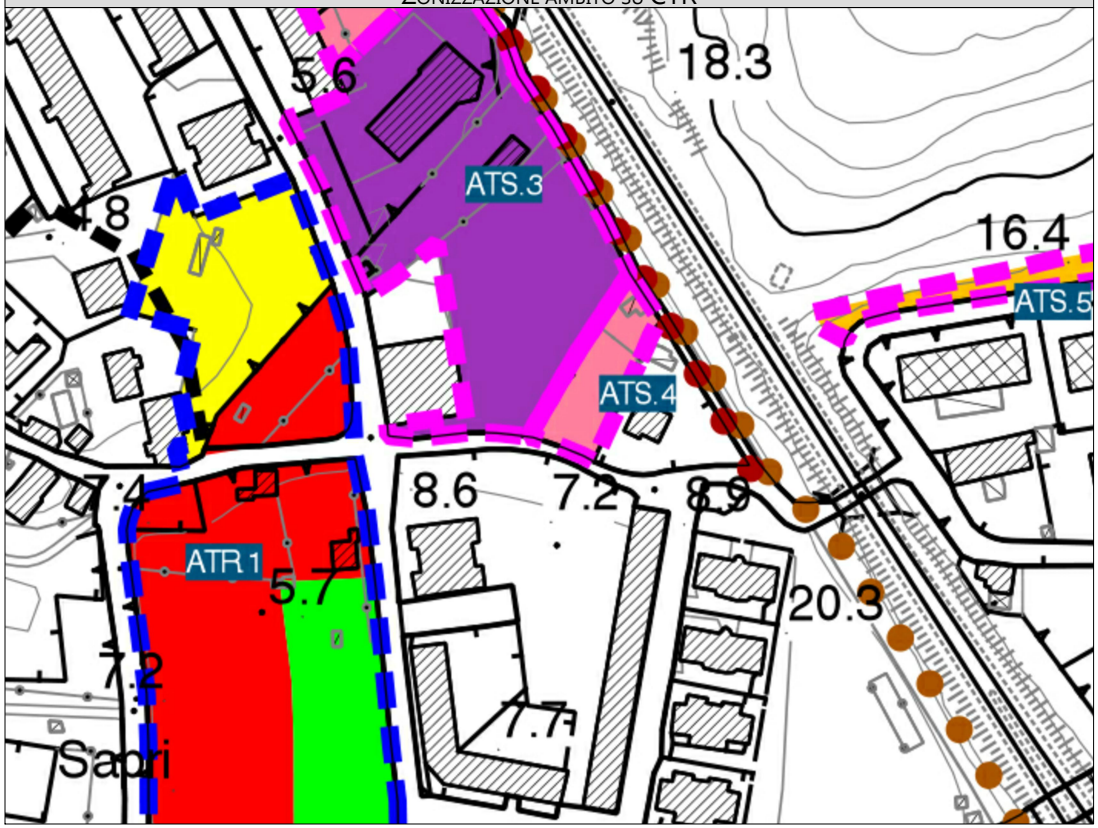
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	10,50
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP4, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un asilo nido comunale.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	1.125,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali da utilizzare; in particolare si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante.

Le superfici permeabili (compresi i parcheggi) dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone.

Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive coperte o scoperte.

L'area dovrà essere ben collegata con la rete stradale esistente creando percorsi di accesso sicuri, e dovranno essere previsti spazi di sosta per i mezzi di trasporto scolastico nonché per la salita e la discesa dei fruitori, di adeguate dimensioni.

ATS.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCHEGGIO NELL'AREA PIP

SUPERFICIE AMBITO
ST: 975,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per parcheggi

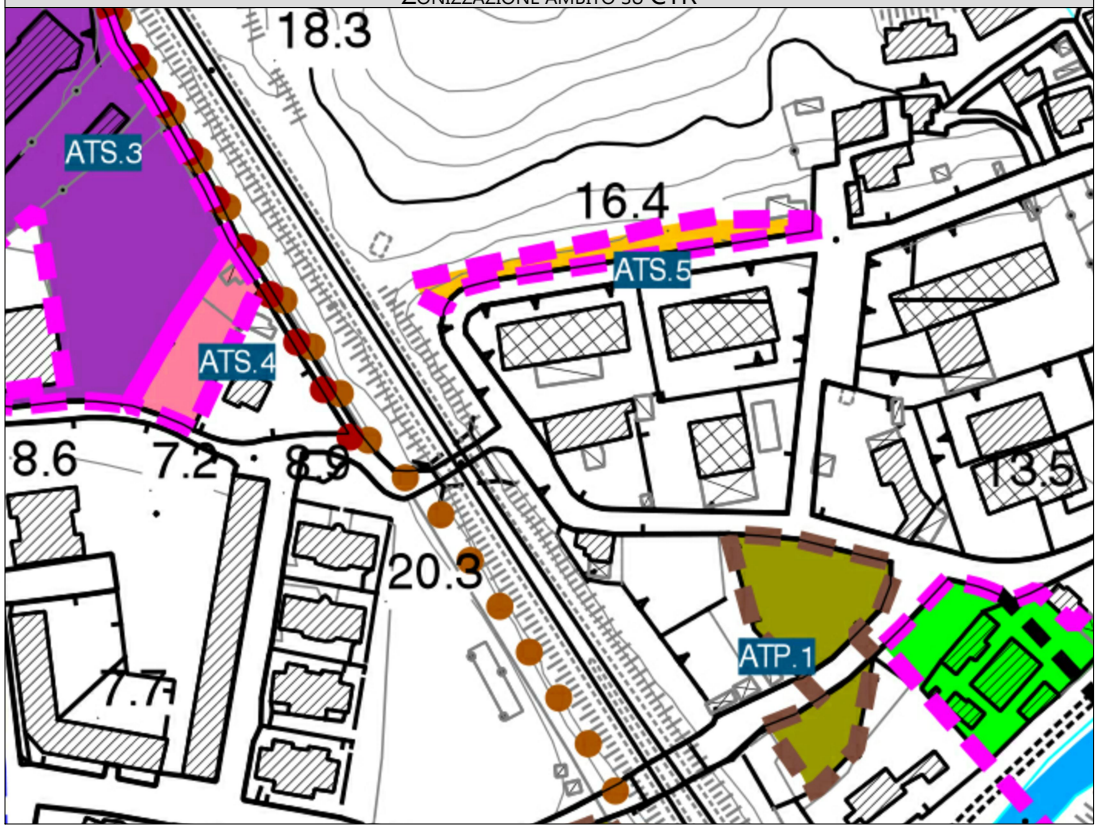
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	--
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	--

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP6

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici da realizzarsi seguendo criteri di riconoscibilità spaziale, corretto inserimento nel tessuto urbano, chiarezza dell'articolazione funzionale e manovrabilità degli automezzi. Particolare attenzione deve essere posta alla caratterizzazione spaziale dell'area, ossia alla scelta dei materiali (alberi, arbusti, pavimentazioni, apparecchi illuminanti) e all'organizzazione delle sequenze degli stessi, avendo cura di mantenere un corretto rapporto con la viabilità ordinaria, la visibilità degli accessi e la complessiva facilità d'orientamento.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	975,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Per il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione sarà importante la selezione di specie vegetazionali adatte all'uso nei parcheggi. Relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dall'avifauna e di essudati (es. Pioppo Nero, Leccio, Ligustro).

Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20 e riservati gratuitamente a veicoli al servizio delle persone disabili.

Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.

ATS.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PIAZZOLA ECOLOGICA NELL'AREA PIP

SUPERFICIE AMBITO
ST: 625,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per attrezzature di interesse comune

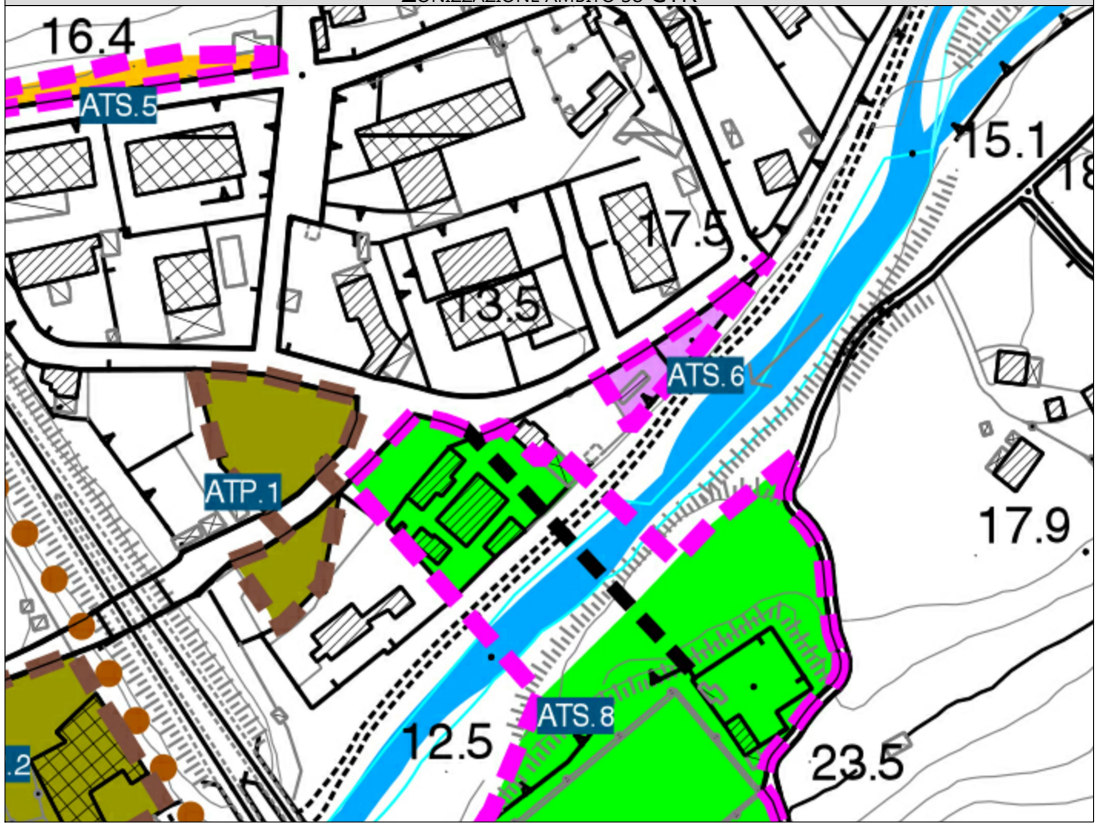
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	--
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	--

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP6, SP8

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di una piazzola ecologica, in prossimità dell'area PIP, per il conferimento di rifiuti particolari.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	625,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

La realizzazione della piazzola ecologica dovrà rispettare le normative nazionali e regionali di settore.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.

ATS.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCHEGGI PUBBLICI VIA MERCADANTE

SUPERFICIE AMBITO
ST: 1.150,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, o Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per parcheggi

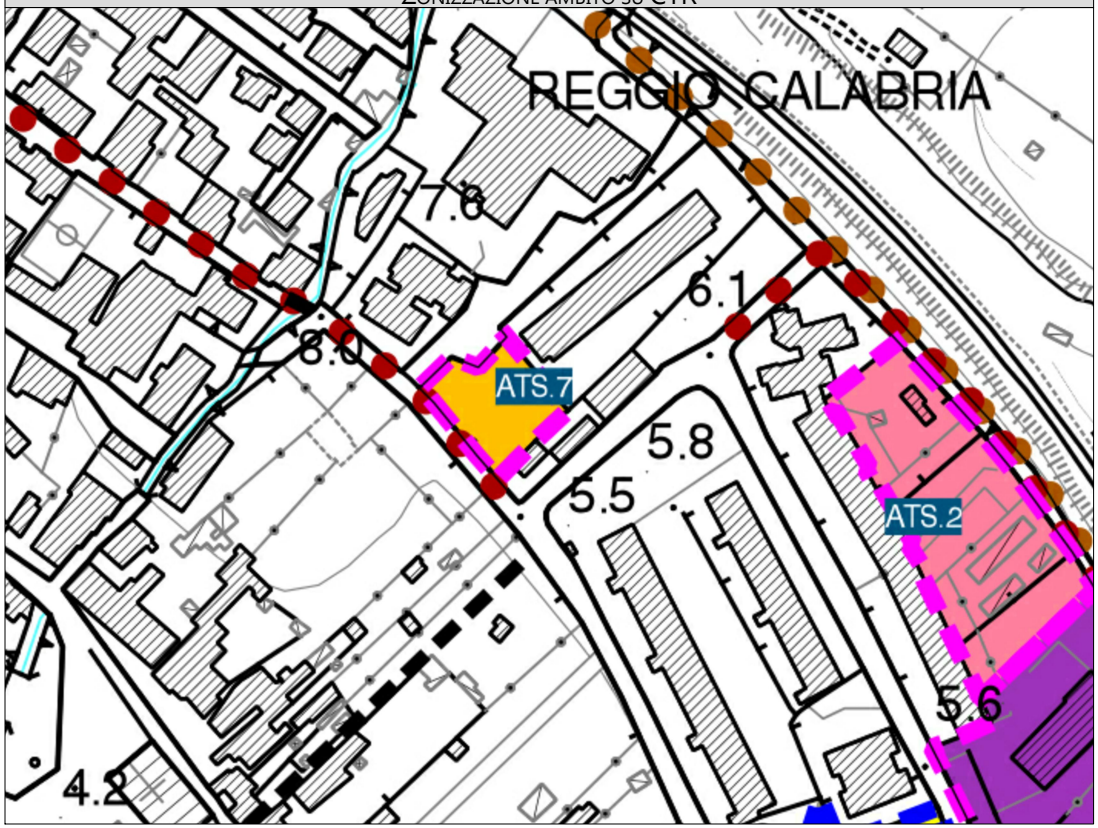
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	10,50
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	DR1
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	DC1, DC4, DC5, DC6
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP6

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici da realizzarsi seguendo criteri di riconoscibilità spaziale, corretto inserimento nel tessuto urbano, chiarezza dell'articolazione funzionale e manovrabilità degli automezzi. Particolare attenzione deve essere posta alla caratterizzazione spaziale dell'area, ossia alla scelta dei materiali (alberi, arbusti, pavimentazioni, apparecchi illuminanti) e all'organizzazione delle sequenze degli stessi, avendo cura di mantenere un corretto rapporto con la viabilità ordinaria, la visibilità degli accessi e la complessiva facilità d'orientamento.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
SI	345,00	805,00	0,30	345,00	345,00	1.104,00	9	4

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Il PAU individuerà in un unico lotto una Superficie non superiore al 30% della ST destinata all'atterraggio del DEV.

Per il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione sarà importante la selezione di specie vegetazionali adatte all'uso nei parcheggi. Relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale; specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dall'avifauna e di essudati (es. Pioppo Nero, Leccio, Ligustro).

Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20 e riservati gratuitamente a veicoli al servizio delle persone disabili.

Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.

ATS.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - CITTADELLA SPORTIVA IN LOCALITÀ TIMPONE

SUPERFICIE AMBITO
ST: 19.925,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Piano Attuativo di iniziativa pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

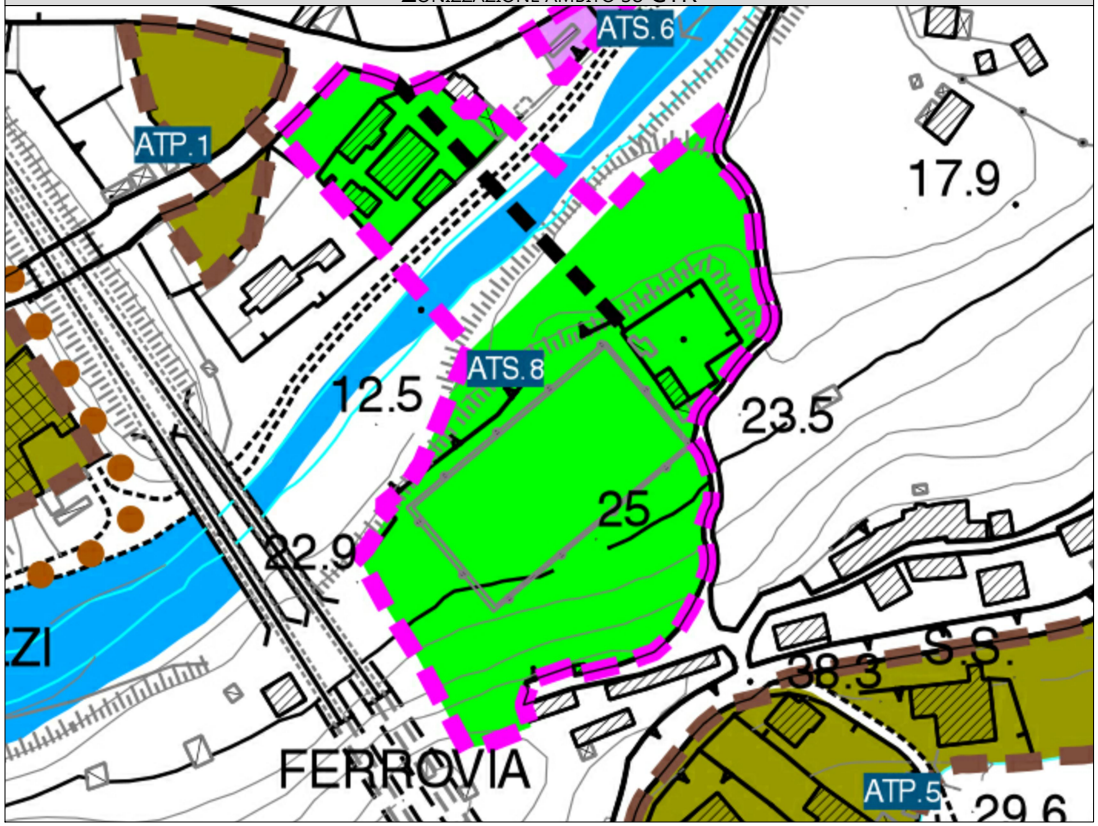
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	30

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	DC4
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

Per l'Ambito di Trasformazione (la cui superficie trasformabile pari a 17.315,00 mq) è prevista la realizzazione di una cittadella sportiva, destinata a diventare una nuova centralità di servizi sportivi e alla persona eventualmente con la realizzazione di attività diversificate dell'ambito sportivo (campo da calcio, campi da calcetto, ecc.).
L'Ambito di Trasformazione potrà essere acquisito mediante manovre perequative, ed il DEV sarà trasferito nell'ATI.3
Gli edifici esistenti dell'ex Macello presenti su via Ortega potranno essere riconvertiti in attività turistico-ricettive e commerciali legate all'utilizzazione sportiva dell'area.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
SI	--	17.315,00	0,05	741,30	741,30	2.372,15	19	8

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Le superfici permeabili dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone
Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive coperte o scoperte.
Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi coperti l'altezza massima non potrà superare i 12,00 ml; negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono previsti, oltre agli impianti e ai campi, solo edifici per ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione, la cui altezza massima non dovrà superare 4,00 ml, con un IC massimo del 5%.
Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti.

ATS.9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PARCO ARCHEOLOGICO DI SANTA CROCE

SUPERFICIE AMBITO
ST: 21.000,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Piano Attuativo di iniziativa pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

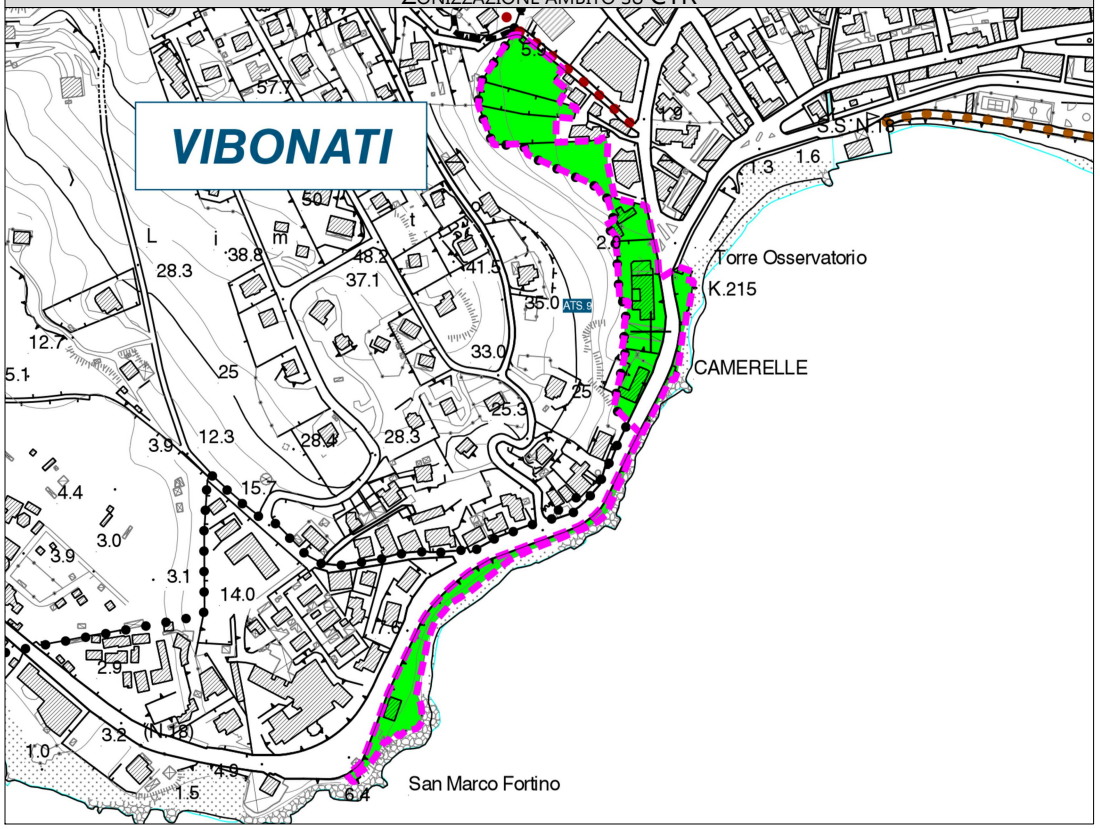
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	25
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	75

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP3, SP5, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

L'ATS è caratterizzata da emergenze di natura archeologica, deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante interventi di riqualificazione territoriale. Tale area comprende al suo interno anche il complesso di Santa Croce, la Chiesa di Santa Croce, e l'Hotel Traiano.
Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dell'area saranno definiti attraverso progetti di contenuto esecutivo, che disciplinino anche gli interventi da effettuare sugli immobili presenti. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire eventuali edifici o manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi; per quest'ultimi un mirato intervento di recupero e risanamento può comprendere la realizzazione di manufatti di servizio urbano o di arredo urbano e di pavimentazioni permeabili.

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	21.000,00	0,30	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Nell'Ambito di Trasformazione sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla ricerca archeologica, alla tutela e alla valorizzazione (definiti da piani o progetti pubblici) previa autorizzazione della competente Soprintendenza.
Fino all'approvazione di detti progetti sono ammesse esclusivamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

ATS.10 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI - PROLUNGAMENTO DEL LUNGOMARE DI CORSO ITALIA

SUPERFICIE AMBITO
ST: 10.300,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Progetto di Opera Pubblica

DESTINAZIONE STANDARD
Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

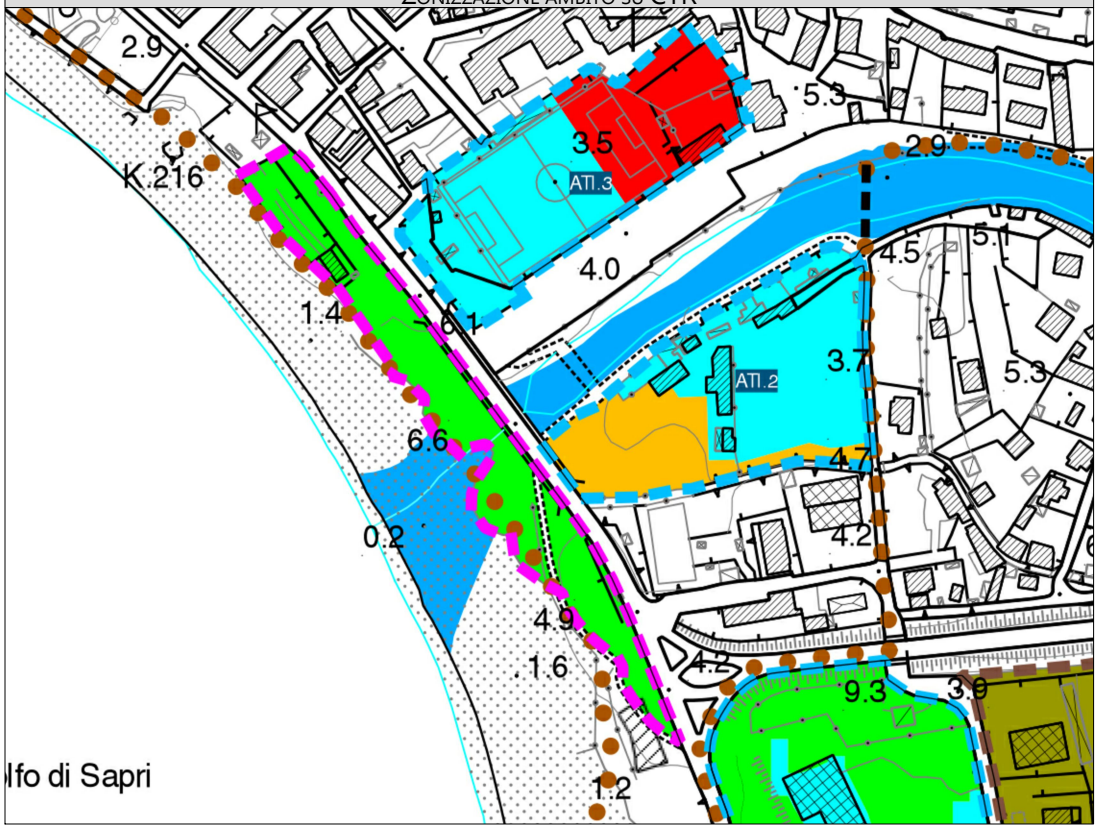
INDICI URBANISTICI	
ALTEZZA DELL' EDIFICIO (ml)	--
INDICE DI COPERTURA (%)	--
INDICE DI PERMEABILITÀ (%)	--

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	
DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE	
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI	DC4
DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
DESTINAZIONI AGRICOLE	
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	SP1, SP6, SP7

OBIETTIVI DELL'AMBITO

L'ATS caratterizzato da un elevato livello di qualità paesaggistica-ambierntale, ed è destinato alla realizzazione del prolungamento del lungomare saprese.
La progettazione del lungomare si innesterà nel "Masterplan di riqualificazione del Waterfront di Sapri".

ZONIZZAZIONE AMBITO SU CTR



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO AGEA 2014

PARAMETRI DI SINTESI DELL'AMBITO

ATTUAZIONE PEREQUATIVA	ST RESIDENZIALE (mq)	ST SERVIZI (mq)	IEV (mq/mq)	DEV (mq)	DEV RESIDENZIALE (mq)	VOLUME RES. (mc)	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
NO	--	10.300,00	0,00	--	--	--	--	--

PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a ml 1,00) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture precarie per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:

- IC: 5%;
- SC: minima mq 20,00, massima mq 100,00;
- Struttura ed infissi in legno;
- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.
Le superfici permeabili dovranno essere caratterizzate dalla piantumazione di specie arboree ed arbustive tra quelle autoctone.

ATS.11 — Ambito di Trasformazione per Servizi - Centro di raccolta

Superficie Ambito	Strumento di Attuazione	Destinazione Standard
ST: 3.950,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.	Progetto di Opera Pubblica	Area per attrezzature di interesse comune

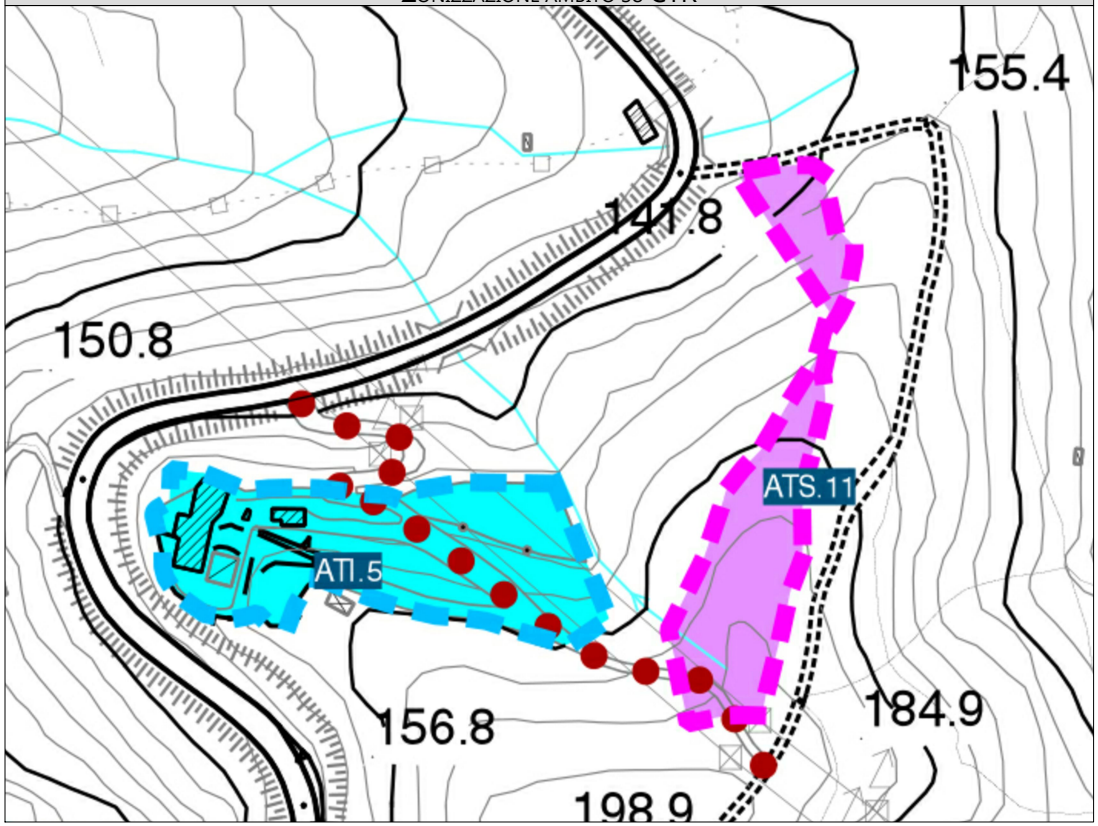
Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	--
Indice di Copertura (%)	--
Indice di Permeabilità (%)	--

Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	
Destinazioni Produttive	
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	SP1, SP6, SP8

Obiettivi dell'Ambito

Per l'Ambito di Trasformazione è prevista la realizzazione di un centro di raccolta attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Parametri di sintesi dell'Ambito

Attuazione Perequativa	ST Residenziale (mq)	ST Servizi (mq)	Iev (mq/mq)	Dev (mq)	Dev Residenziale (mq)	Volume Res. (mc)	Abitanti Insediabili	Alloggi Realizzabili
NO	--	3.950,00	0,05	--	--	--	--	--

Prescrizioni per l'Ambito

La realizzazione della piazzola ecologica dovrà rispettare le normative nazionali e regionali di settore.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.

ATP.1 — Ambito di Trasformazione Produttivo - via Ortega

Superficie Ambito
ST: 2.500,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	2.500,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano per gli Insediamenti Produttivi esteso alla totalità dell'ambito

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	12,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	20,00

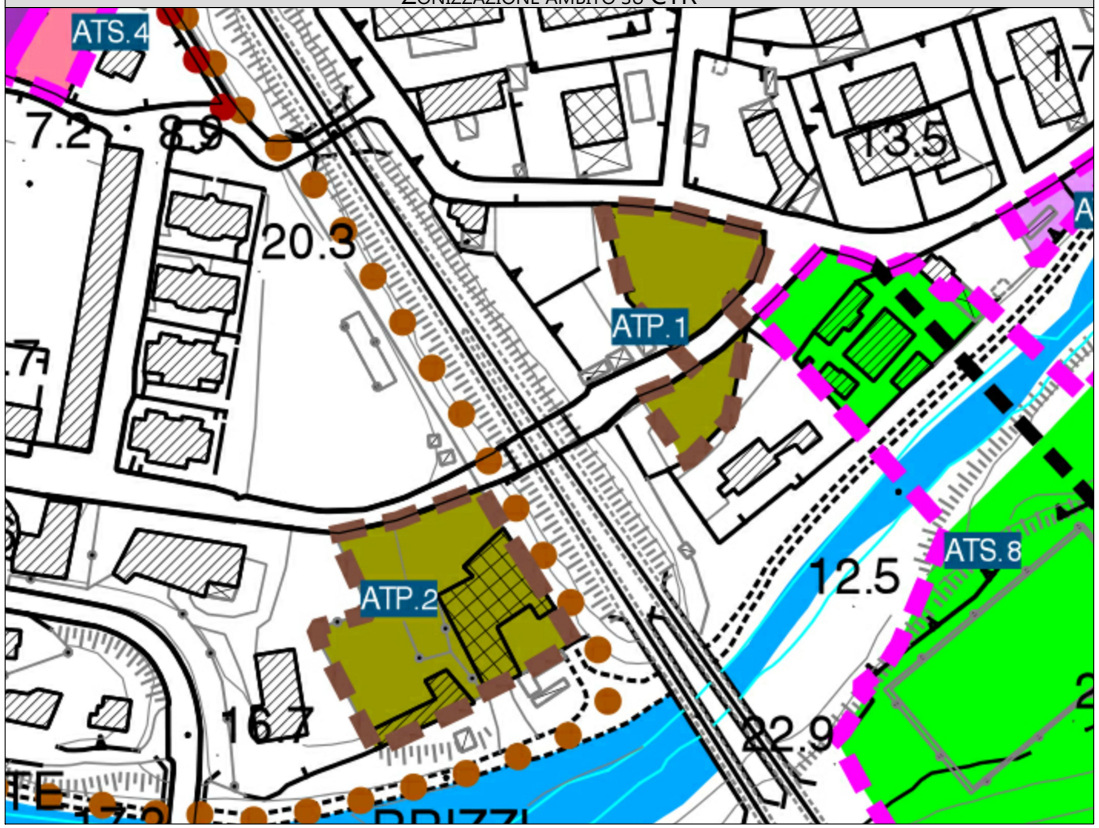
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	TUTTE
Destinazioni Produttive	DP3, DP4
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	TUTTE

Obiettivi dell'Ambito

Il PIP è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, e potrà essere funzionale alla delocalizzazione degli impianti produttivi incongrui con il contesto urbano.
L'area dovrà assumere la connotazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati a:

- ottimizzare l'accessibilità e ridurre le pressioni indotte dal traffico, dai cicli produttivi e dalle attività connesse;
- promuovere lo sviluppo del sistema di gestione integrata dei servizi caratterizzanti le APEA;
- migliorare/tutelare la qualità delle acque, prevenendo la vulnerabilità della falda;
- ridurre i consumi energetici di fonti non rinnovabili, incrementando la produzione da fonti rinnovabili;
- ridurre la produzione dei rifiuti urbani e speciali, incentivando la raccolta differenziata.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Prescrizioni per l'Ambito

L'impianto urbanistico dovrà essere configurato sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica, prevedendo, altresì, aree di verde attrezzato con funzioni di ecosistemi di compensazione.
Gli edifici dovranno essere adeguati (mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia in cui è ammissibile un incremento volumetrico del 25%) e/o realizzati in modo da soddisfare elevati standards prestazionali e richiedere bassi consumi energetici ricorrendo all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee, e perseguito l'uso sostenibile della risorsa idrica (riciclo acque meteoriche e di produzione) nella gestione complessiva dell'impianto.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.
Deroghe all'altezza possono essere concesse solo per i volumi tecnici.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente	
Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzate aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della ST

ATP.2 — Ambito di Trasformazione Produttivo - via Magellano

Superficie Ambito
ST: 4.225,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	4.225,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano per gli Insediamenti Produttivi esteso alla totalità dell'ambito

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	12,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	20,00

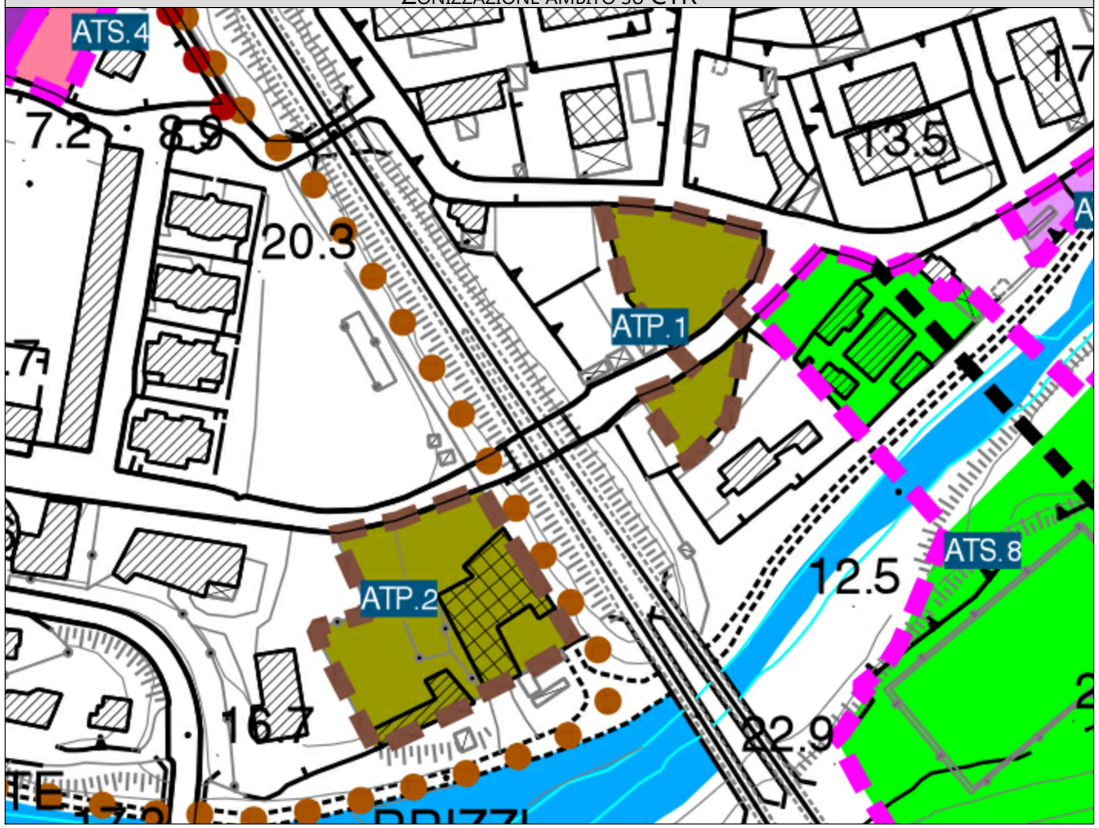
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	TUTTE
Destinazioni Produttive	DP3, DP4
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	TUTTE

Obiettivi dell'Ambito

Il PIP è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, e potrà essere funzionale alla delocalizzazione degli impianti produttivi incongrui con il contesto urbano.
L'area dovrà assumere la connotazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati a:

- ottimizzare l'accessibilità e ridurre le pressioni indotte dal traffico, dai cicli produttivi e dalle attività connesse;
- promuovere lo sviluppo del sistema di gestione integrata dei servizi caratterizzanti le APEA;
- migliorare/tutelare la qualità delle acque, prevenendo la vulnerabilità della falda;
- ridurre i consumi energetici di fonti non rinnovabili, incrementando la produzione da fonti rinnovabili;
- ridurre la produzione dei rifiuti urbani e speciali, incentivando la raccolta differenziata.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Prescrizioni per l'Ambito

L'impianto urbanistico dovrà essere configurato sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica, prevedendo, altresì, aree di verde attrezzato con funzioni di ecosistemi di compensazione.
Gli edifici dovranno essere adeguati (mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia in cui è ammissibile un incremento volumetrico del 25%) e/o realizzati in modo da soddisfare elevati standards prestazionali e richiedere bassi consumi energetici ricorrendo all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee, e perseguito l'uso sostenibile della risorsa idrica (riciclo acque meteoriche e di produzione) nella gestione complessiva dell'impianto.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.
Deroghe all'altezza possono essere concesse solo per i volumi tecnici.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente	
Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzate aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della ST

ATP.3 — Ambito di Trasformazione Produttivo - via Vittorio Emanuele

Superficie Ambito
ST: 41.975,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	41.975,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano per gli Insediamenti Produttivi esteso alla totalità dell'ambito

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	12,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	20,00

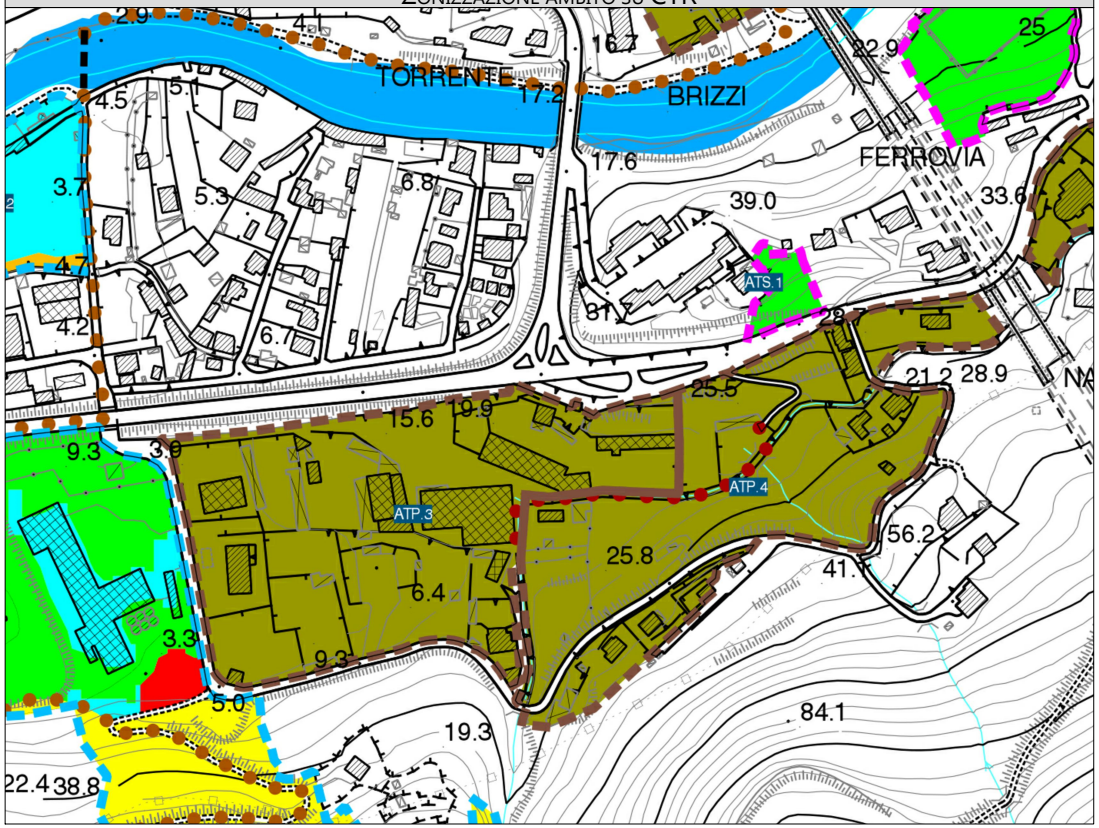
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	TUTTE
Destinazioni Produttive	TUTTE
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	TUTTE

Obiettivi dell'Ambito

Il PIP è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, e potrà essere funzionale alla delocalizzazione degli impianti produttivi incongrui con il contesto urbano.
L'area dovrà assumere la connotazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati a:

- ottimizzare l'accessibilità e ridurre le pressioni indotte dal traffico, dai cicli produttivi e dalle attività connesse;
- promuovere lo sviluppo del sistema di gestione integrata dei servizi caratterizzanti le APEA;
- migliorare/tutelare la qualità delle acque, prevenendo la vulnerabilità della falda;
- ridurre i consumi energetici di fonti non rinnovabili, incrementando la produzione da fonti rinnovabili;
- ridurre la produzione dei rifiuti urbani e speciali, incentivando la raccolta differenziata.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Prescrizioni per l'Ambito

L'impianto urbanistico dovrà essere configurato sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica, prevedendo, altresì, aree di verde attrezzato con funzioni di ecosistemi di compensazione.
Gli edifici dovranno essere adeguati (mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia in cui è ammissibile un incremento volumetrico del 25%) e/o realizzati in modo da soddisfare elevati standards prestazionali e richiedere bassi consumi energetici ricorrendo all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee, e perseguito l'uso sostenibile della risorsa idrica (riciclo acque meteoriche e di produzione) nella gestione complessiva dell'impianto.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.
Deroghe all'altezza possono essere concesse solo per i volumi tecnici.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente	
Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzate aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della ST

ATP.4 — Ambito di Trasformazione Produttivo - via Vittorio Emanuele

Superficie Ambito
ST: 36.125,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	36.125,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano per gli Insediamenti Produttivi esteso alla totalità dell'ambito

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	12,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	20,00

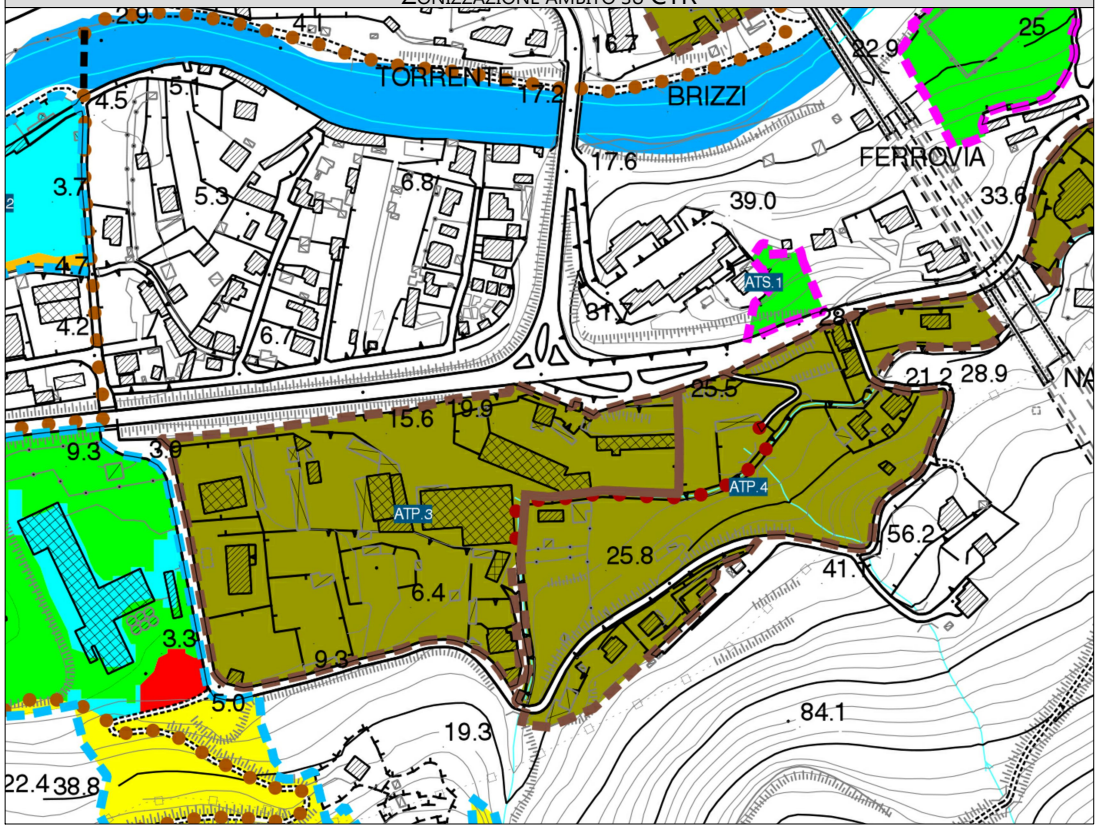
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	TUTTE
Destinazioni Produttive	TUTTE
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	TUTTE

Obiettivi dell'Ambito

Il PIP è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, e potrà essere funzionale alla delocalizzazione degli impianti produttivi incongrui con il contesto urbano.
L'area dovrà assumere la connotazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati a:

- ottimizzare l'accessibilità e ridurre le pressioni indotte dal traffico, dai cicli produttivi e dalle attività connesse;
- promuovere lo sviluppo del sistema di gestione integrata dei servizi caratterizzanti le APEA;
- migliorare/tutelare la qualità delle acque, prevenendo la vulnerabilità della falda;
- ridurre i consumi energetici di fonti non rinnovabili, incrementando la produzione da fonti rinnovabili;
- ridurre la produzione dei rifiuti urbani e speciali, incentivando la raccolta differenziata.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014

Prescrizioni per l'Ambito

L'impianto urbanistico dovrà essere configurato sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica, prevedendo, altresì, aree di verde attrezzato con funzioni di ecosistemi di compensazione.
Gli edifici dovranno essere adeguati (mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia in cui è ammissibile un incremento volumetrico del 25%) e/o realizzati in modo da soddisfare elevati standards prestazionali e richiedere bassi consumi energetici ricorrendo all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee, e perseguito l'uso sostenibile della risorsa idrica (riciclo acque meteoriche e di produzione) nella gestione complessiva dell'impianto.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.
Deroghe all'altezza possono essere concesse solo per i volumi tecnici.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente	
Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzate aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della ST

ATP.5 — Ambito di Trasformazione Produttivo - loc. Timpone

Superficie Ambito
ST: 10.475,00 mq La superficie è stata desunta dalla C.T.R.

Dettagli Superfici	
Superficie Trasformabile	10.475,00 mq
Superficie da Cedere non trasformabile	--

Strumento di Attuazione
Piano per gli Insediamenti Produttivi esteso alla totalità dell'ambito

Indici Urbanistici	
Altezza dell' Edificio (ml)	12,50
Indice di Copertura (%)	60,00
Indice di Permeabilità (%)	20,00

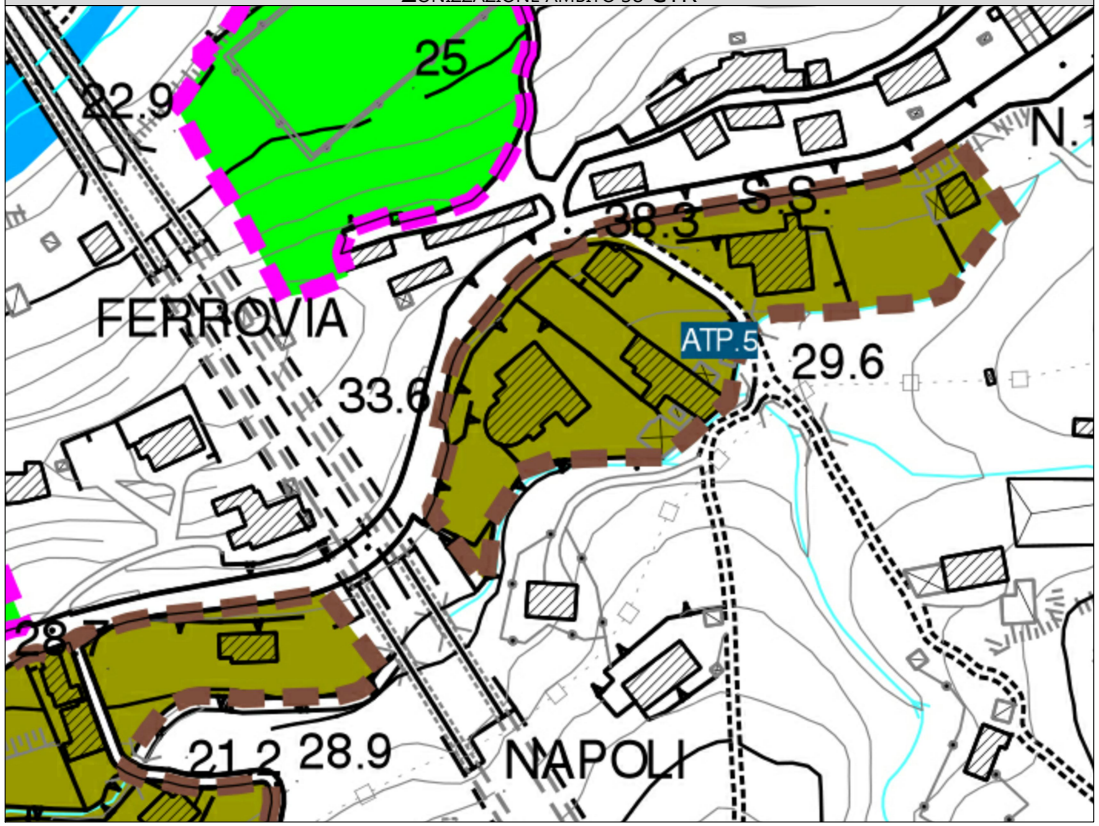
Destinazioni d'Uso Ammissibili	
Destinazioni Residenziali	
Destinazioni Turistico-Ricettive	
Destinazioni Commerciali e direzionali	TUTTE
Destinazioni Produttive	DP3, DP4
Destinazioni Agricole	
Servizi Pubblici o di interesse pubblico	TUTTE

Obiettivi dell'Ambito

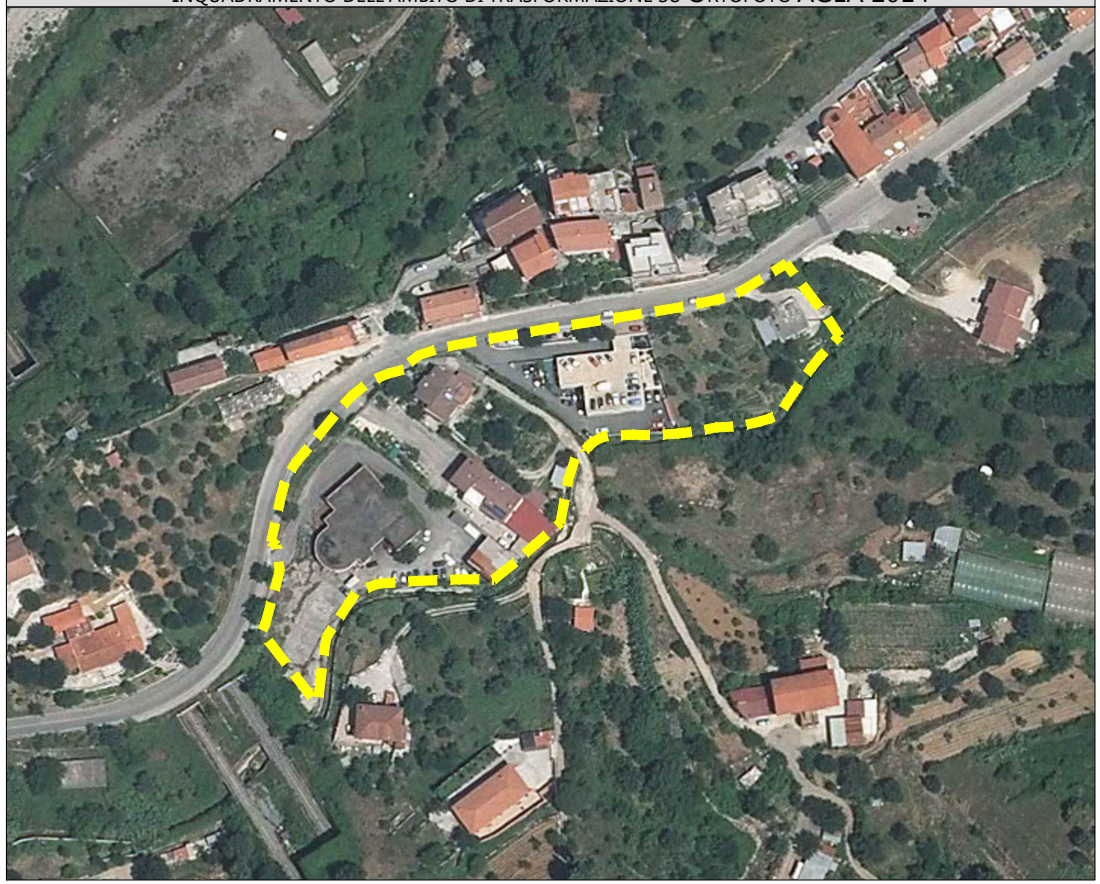
Il PIP è orientato al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale, e potrà essere funzionale alla delocalizzazione degli impianti produttivi incongrui con il contesto urbano.
L'area dovrà assumere la connotazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e gli interventi progettuali dovranno essere finalizzati a:

- ottimizzare l'accessibilità e ridurre le pressioni indotte dal traffico, dai cicli produttivi e dalle attività connesse;
- promuovere lo sviluppo del sistema di gestione integrata dei servizi caratterizzanti le APEA;
- migliorare/tutelare la qualità delle acque, prevenendo la vulnerabilità della falda;
- ridurre i consumi energetici di fonti non rinnovabili, incrementando la produzione da fonti rinnovabili;
- ridurre la produzione dei rifiuti urbani e speciali, incentivando la raccolta differenziata.

Zonizzazione ambito su CTR



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su Ortofoto AGEA 2014



Prescrizioni per l'Ambito

L'impianto urbanistico dovrà essere configurato sulla base dei principi dell'architettura bioclimatica, prevedendo, altresì, aree di verde attrezzato con funzioni di ecosistemi di compensazione.
Gli edifici dovranno essere adeguati (mediante interventi di Ristrutturazione Edilizia in cui è ammissibile un incremento volumetrico del 25%) e/o realizzati in modo da soddisfare elevati standards prestazionali e richiedere bassi consumi energetici ricorrendo all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.
Nella sistemazione dell'area dovrà essere perseguita la tutela della qualità delle risorse idriche superficiali e sotterranee, e perseguito l'uso sostenibile della risorsa idrica (riciclo acque meteoriche e di produzione) nella gestione complessiva dell'impianto.
Le superfici permeabili dovranno essere piantumate con piante di alto fusto almeno per la metà della loro estensione.
Sulle recinzioni è obbligatoria la messa a dimora di piante di alto fusto con essenze tipiche della zona.
Deroghe all'altezza possono essere concesse solo per i volumi tecnici.

Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente	
Opere di urbanizzazione	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere collegati funzionalmente a quelli comunali esistenti.
Standard ai sensi del D.I. 1444/1968	Dovranno essere realizzate aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della ST