

Regione Piemonte
Provincia di Novara

Comune di Cameri

Piano Esecutivo Convenzionato *ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.*
“P.E.C. Fornace Codemonte”

Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2012

proponente:
IMMOBILIARE ANNALISA s.r.l.
via Madonna di Campagna 4, Garbagna Novarese (NO)

progetto:
GUIDO VALLINO, *urbanista*
via G. Carducci 6, Novara – tel. / fax 0321393605 – info@studiovallino.eu

INDICE

Art. 1 Contenuto, norme generali, validità temporale <i>pag. 2</i>
Art. 2 Elaborati del PEC <i>pag. 3</i>
Art. 3 Requisiti e condizioni di ammissibilità degli interventi <i>pag. 4</i>
Art. 4 Destinazioni d'uso <i>pag. 6</i>
Art. 5 Quantità insediabili e regole generali per l'edificabilità dei Comparti <i>pag. 7</i>
Art. 6 Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale degli interventi edilizi <i>pag. 11</i>
Art. 7 Regole generali per il decoro, l'arredo, gli impianti arborei <i>pag. 14</i>
Art. 8 Opere di urbanizzazione e Convenzione <i>pag. 16</i>
Art. 9 Modifiche e varianti al PEC <i>pag. 17</i>
<i>Allegato alle NTA:</i> SCHEDE PER I COMPARTI <i>pag. 18</i>

Art. 1 – Contenuto, norme generali, validità temporale

1. Il Piano Esecutivo Convenzionato "*Fornace Codemonte*" in Comune di Cameri, di seguito denominato "PEC", è formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.: prevede un intervento di riqualificazione urbanistico-edilizia, con ridestinazione funzionale, al fine di realizzare un comparto per attività turistico-ricettive e del tempo libero, opportunamente dotato delle aree, delle reti e della viabilità di servizio dedicate, ed integrato con i necessari spazi pubblici per la sosta, ed il verde attrezzato, funzionali anche alla fruizione complessiva della porzione di territorio "aperto" in un ambito di riconosciuta qualità paesistico-ambientale collocato in Comune di Cameri.
2. L'attuazione del PEC si configura come un insieme di azioni coordinate, condotte dalla proprietà delle aree (di seguito "il proponente") opportunamente convenzionata, volte a realizzarne l'assetto complessivo.
3. L'ambito territoriale del PEC è strutturato sul disegno di aree attrezzate ad uso pubblico e prevede massimo 4 (quattro) Comparti Funzionali di Intervento privato (accorpabili fra loro) ove si realizzano gli interventi edificatori previsti, anche per fasi successive comunque nel rispetto della validità temporale disposta dal successivo comma 7..
4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno della perimetrazione del PEC, sono regolati dalla presenti norme e fanno diretto riferimento alle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del PRGC del Comune di Cameri, in particolare all'articolo 17ter "*Aree per attività turistico-ricettive*".
5. Nell'ambito del processo di attuazione del PEC, per il successivo rilascio dei titoli abilitativi edilizi, si intendono interamente richiamate le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio ("R.E.") del Comune di Cameri, in particolare per quanto concerne le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché le regole costruttive e di decoro urbano.
6. La realizzazione completa delle opere di urbanizzazione e l'attrezzamento delle aree da destinare ad usi pubblici, così come previste con particolare riferimento alle Tav. 3, 5 e 6 degli elaborati del PEC, per competenza funzionale di ciascun Comparto di Intervento, costituiscono condizione preliminare indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità di qualsiasi fabbricato e/o unità immobiliare realizzata, in conseguenza dello stesso PEC.
7. La validità temporale del presente PEC è fissata ai sensi di legge in dieci anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso strumento urbanistico esecutivo: gli interventi in attuazione delle previsioni del PEC relativi alle nuove costruzioni ed agli interventi di recupero edilizio, debbono essere realizzati entro il termine temporale di cui sopra, anche per parti funzionali e/o in fasi successive, fatte salve le proroghe disponibili ai sensi della legislazione vigente.

Art. 2 – Elaborati del PEC

1. Il PEC, con riferimento ai disposti di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Illustrativa (*con descrizione, e stima sommaria dei costi, delle previste opere di urbanizzazione*);
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Schema di Convenzione;
 - Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
 - Allegati tecnici:
 - *Rilievo della SUL dei fabbricati esistenti;*
 - *Relazione di "Valutazione della qualità ambientale", ex art. 25 N.U.E.A. PRGC vigente*
 - Tavole:
 - Tav. 1 Planimetria generale su base catastale (*scala 1:1.500*)
Estratto da PRGC (*scala 1:10.000*)
 - Tav. 2 Stato di fatto (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 3 Progetto urbanistico (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 4 Opere di urbanizzazione: reti, impianti e infrastrutture (*scala 1:1.000*)
 - Tav. 5 Opere di urbanizzazione: sistemazione aree ad uso pubblico
(*scala 1:500*)
 - Tav. 6 Opere di urbanizzazione: sezioni delle aree ad uso pubblico
(*scala 1:50*)
 - Tav. 7 Planovolumetrico (*scala 1:500*)
 - Tav. 8 Vedute tridimensionali
Inserimento del progetto di PEC nel P.R.G.C.
2. In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati prevalgono quelli aventi valore prescrittivo, cioè NTA e Tavole, e, tra questi nell'ordine, le presenti norme di attuazione e, successivamente, le tavole a scala di maggior dettaglio.

Art. 3 – Requisiti e condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Nell'ambito del PEC, hanno titolo ad intervenire le proprietà dei suoli (anche singolarmente per ciascun Comparto), solo ed esclusivamente a seguito della sottoscrizione da parte delle stesse delle condizioni e degli impegni di competenza di cui al successivo art. 8, come puntualmente riportati nello "Schema di Convenzione" (che forma parte integrante del presente PEC).
2. I progetti che accompagnano la richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli insediamenti previsti, specificano la definizione formale e tipologica dei fabbricati, delle opere e degli interventi di sistemazione da realizzare, che devono essere coerenti con le prescrizioni dettate dal PEC con le presenti Norme e con gli elaborati grafici, in particolare le Tavole 3, 4, 5 e 6 per gli interventi pubblici, e le Tavole 3, 4, 7 e 8 per gli interventi privati.
3. I progetti esecutivi degli interventi da realizzarsi nel PEC devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 (e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483), dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione geologica e relazione geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.
4. Nell'ambito degli elaborati di cui al precedente comma, solo ed esclusivamente per quegli interventi ricadenti nelle porzioni territoriali moderatamente acclivi verso ovest, ricomprese in Classe II nella zonizzazione geologica di cui alla Tav. 7 del PRGC vigente, ai sensi dell'art. 26bis delle N.U.E.A. del PRGC vigente, *"dovranno essere eseguite indagini geognostiche che ricostruiscano la successione stratigrafica dei terreni, la loro caratterizzazione geotecnica e verifiche di stabilità atte ad analizzare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità delle aree. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'insacco di erosioni accelerate su pendio"*.
5. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli interventi di recupero da effettuarsi sugli edifici classificati dal PRGC vigente di "valore documentario" (fabbricato ex fornace e palazzina padronale, come individuati con lettere "A" e "B" alla Tav. 3) è subordinato al parere vincolante della "Commissione Locale del Paesaggio" ai sensi dell'ultimo comma art. 49, L.R. 56/77 e s.m.i..
6. Con riferimento alle specifiche necessità di relazione infrastrutturale/viabilistica dell'area (meglio descritte in apposito paragrafo della "Relazione illustrativa"), l'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PEC è subordinata alla progettazione, contestuale agli elaborati tecnici da produrre in sede di progetto esecutivo delle opere di

urbanizzazione, e successiva realizzazione, di una nuova adeguata viabilità di accesso, con oneri conseguenti da sostenersi da parte del “proponente”, nel rispetto delle indicazioni tecnico-procedurali in merito da assumersi da parte dell’Amministrazione Comunale di Cameri.

7. La realizzazione della viabilità di cui al comma precedente, costituisce la pre-condizione per assentire l'utilizzazione e la stessa fruibilità dell'area turistico-ricettiva: pertanto l'ultimazione con collaudo di tale opera, realizzata nel rispetto della progettazione esecutiva già richiamata, costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di agibilità, di qualsiasi fabbricato realizzabile in attuazione ed a seguito dell'approvazione del PEC.
8. I progetti degli interventi che in sede esecutiva dovessero superare le soglie riportate all'Allegato B2 della L.R. 40/98 s.m.i. (al n° 46:*centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 mc* ...), come disposto dalla prescrizione 4.1 dell'art. 2.6 del Piano Territoriale Provinciale, in assenza del previsto Piano Paesistico, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti a procedura di V.I.A.. In conseguenza, i progetti esecutivi degli interventi dovranno recepire integralmente le eventuali prescrizioni dettate a conclusione della procedura V.I.A.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

1. Con riferimento al comma 6bis dell'art. 17ter *"Aree per attività turistico-ricettive"*, nonché allo specifico punto 2 (comma 3) dell'art. 3 *"Destinazioni d'uso"*, delle N.U.E.A. del PRGC vigente, in tutto l'ambito del PEC non destinato ad aree per servizi ed attrezzature ad uso pubblico, le destinazioni d'uso proprie sono da intendersi ascritte alla seguente classe:
Attività ricettive e turistico-ricettive (*"alberghi, pensioni, locande, residenze turistico ricettive"* nella definizione di PRGC) comprensive di tutte le tipologie inserite nella classificazione di legge (art. 8 D.Lgs 79/2011 *"Codice del Turismo"*).
2. Sempre con riferimento ai citati articoli delle N.U.E.A. del PRGC vigente, sono da intendersi ammesse anche le seguenti destinazioni accessorie e complementari:
 - a) Ristoranti, bar, esercizi pubblici e locali per il tempo libero;
 - b) Impianti per attività sportive (realizzabili anche all'aperto);
 - c) Sale per conferenze e attività congressuale;
 - d) Uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale (turistico ricettiva);
 - e) Commercio al dettaglio, nei limiti dimensionali degli "esercizi di vicinato", per tipologie merceologiche strettamente compatibili (quali ad esempio produzioni tipiche locali, o, con riferimento alle definizioni del citato art. 8 "Codice del Turismo", *"...fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva o strumenti informatici, cartoline e francobolli alle persone alloggiate, nonché la gestione, ad uso esclusivo di dette persone, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza..."*);
 - f) Attività complementari di servizi alle persone (centri benessere, saune, punti internet, etc..) che non potranno occupare una superficie superiore al 25% della SUL totale realizzabile (*max 4.800 mq con riferimento alla SUL complessiva di 19.200 mq*)).
3. E' inoltre ammessa la destinazione residenziale, per una SUL massima di 150 mq, per realizzare l'abitazione del custode e/o del titolare, di pertinenza delle specifiche attività.
4. Le destinazioni proprie e ammesse di cui ai commi precedenti possono essere realizzate e localizzate all'interno del perimetro del PEC in coerenza agli "Usi di progetto" indicati per ciascun Comparto così come riportati nelle specifiche *"Schede di progetto per i Comparti"* allegate alle NTA: in ogni caso differenti distribuzioni anche localizzative delle destinazioni assegnate ai Comparti, adeguatamente motivate in sede di progetto e concordate con l'Amministrazione Comunale, non costituiscono Variante del PEC.
5. Tutte le destinazioni non elencate nei precedenti commi sono da considerarsi in contrasto.

Art. 5 – Quantità insediabili e regole generali per l'edificabilità dei Comparti

1. Il PEC assegna a tutto il territorio ricompreso nel proprio perimetro una capacità edificatoria, per gli usi turistico-ricettivi illustrati all'articolo 4, espressa in quantità assoluta di SUL (Superficie Utile Lorda) massima di **19.200 mq** pari alla SUL preesistente in sito, come documentato da specifico elaborato allegato al PEC: tale capacità edificatoria è realizzabile con interventi di nuova costruzione o di recupero edilizio dei fabbricati di "valore documentario", nei Comparti di Intervento così come individuati nella Tav. 3, e nel rispetto delle disposizioni generali dei successivi commi; si realizza con interventi edificatori autonomi da sviluppare in specifiche "aree di concentrazione dell'edificabilità", identificate per ogni Comparto ai sensi del successivo comma 5.
2. Fatte salve eventuali specificazioni e/o ulteriori limitazioni riportate di seguito, nell'articolo successivo, e nelle "*Schede di Progetto per i Comparti*", Allegate alle presenti norme, con riferimento all'art. 17ter delle N.U.E.A. del PRGC del Comune di Cameri, nell'ambito della superficie fondiaria di competenza dei 4 Comparti di Intervento, come individuati dal progetto di PEC alla Tavola 3 (Comparti 1, 2, 3 e 4), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse N.U.E.A. del PRGC, (fatti salvi gli edifici da "recuperare/mantenere" per i quali si rimanda al successivo comma 8.) nel rispetto dei seguenti parametri generali:
 - SUL massima realizzabile = 19.200 mq (nel rispetto della distribuzione assegnata per Comparti di intervento di cui al successivo comma 3);
 - altezza massima delle costruzioni = massimo di ml 10, (nel rispetto degli indirizzi specifici e puntuali eventualmente riportati nelle *Schede* allegate);
 - rapporto di copertura, distanze e allineamenti delle costruzioni: sono definiti puntualmente per ciascun Comparto nelle rispettive *Schede* allegate alle presenti norme ed in conformità ai disposti di cui al successivo comma 5, nel rispetto in ogni caso dei parametri generali dettati dal comma 4ter art. 17ter delle NTA del PRGC che prescrive:
 - ✓ Rapporto di copertura massimo: 40% S.F.;
 - ✓ Distanza dai confini privati: 10 ml; (per la distanza dai confini delle aree ad uso pubblico "interne" al perimetro del PEC si veda il successivo comma 5)
 - ✓ Distanza da strade pubbliche esistenti: 20 ml;
 - con riferimento alla Superficie Territoriale complessiva del PEC, tutti gli interventi di trasformazione debbono concorrere ad assicurare una quota di "verde permeabile" (rapporto di permeabilità) non inferiore al 60% S.T. del PEC.
3. La SUL realizzabile (19.200 mq) viene così ripartita, in linea di massima, per ciascuno dei 4 Comparti di Intervento come individuati nella Tav. 3:

Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4
8.500 mq	6.000 mq	3.500 mq	1.200 mq

E' comunque ammesso aumentare o diminuire la SUL realizzabile assegnata a ciascun Comparto di intervento, traslandola da un Comparto all'altro, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- tra tutti i Comparti è consentito il trasferimento di non più di $\frac{1}{2}$ della SUL di propria competenza;
- anche a seguito di più trasferimenti tra Comparti, in ogni caso, in virtù degli edifici preesistenti che il PEC prevede di recuperare, la SUL minima vincolata da realizzare obbligatoriamente sarà di 1.500 mq per il Comparto 2, di 2.000 mq per il Comparto 3, e di 500 mq per il Comparto 4;
- solo ed esclusivamente tra i Comparti 1 e 2 è ammesso traslare l'edificazione assegnata oltre il limite di $\frac{1}{2}$

4. Le indicazioni progettuali specifiche per ciascun Comparto di Intervento sono contenute nelle *"Schede di Progetto per i Comparti"*, Allegate alle presenti norme, delle quali costituiscono parte integrante.

Gli interventi definiti dalle *Schede* dovranno:

- rispettare le indicazioni stabilite dalla specifica scheda e dalle tavole del PEC;
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria Ux. di competenza, ivi compresi i parcheggi e le aree a verde come definite alle Tavole 3, 4, 5 e 6;
- realizzare gli interventi di nuova viabilità previsti a carico del PEC e ogni altra opera a rete necessaria;
- assoggettare ad uso pubblico le aree di pertinenza delle urbanizzazioni e degli "standards urbanistici" nelle quantità e localizzazioni riportate alle Tavole 3 e 5.

Le *Schede* definiscono per ogni Comparto:

- gli usi "di progetto";
- la SUL assegnata, da intendere quale edificazione proposta nel Comparto (con le specifiche di cui al precedente comma 5), comprensiva pertanto anche delle eventuali superfici recuperate dei fabbricati mantenuti e non oggetto di interventi di sostituzione e/o demolizione edilizia;
- le superfici coperte massime realizzabili in ciascun Comparto;
- la quota minima di superficie permeabile riferita all'intera Superficie del Comparto;
- le tipologie di intervento edilizio previste;
- eventuali allineamenti e distanze specifiche prescritte per gli interventi edilizi, altezze e numero max di piani abitabili realizzabili;
- specifici indirizzi morfologici e tipologici introdotti per ciascun Comparto al fine di assicurare la necessaria qualità edilizia degli interventi e delle relazioni con gli spazi pubblici di riferimento;
- le opere di urbanizzazione di competenza Ux che comprendono le aree da assoggettare ad uso pubblico, i parcheggi, i percorsi pedonali e carrabili, la nuova viabilità di accesso, il verde e le reti previste.

5. Gli ingombri planimetrici dei volumi e delle superfici coperte dei fabbricati realizzabili interamente fuori terra, debbono essere contenuti entro le "aree di concentrazione dell'edificabilità" di competenza di ciascun Comparto di Intervento come illustrate graficamente alla Tav. 3; con riferimento alle disposizioni specifiche di cui comma 4ter art. 17ter delle N.U.E.A. del PRGC di Cameri, la definizione planimetrica di tali aree (vale

a dire i perimetri esterni delle stesse) individua il limite delle distanze minime da osservare:

- dalla viabilità di uso pubblico (20 ml, verso sud ed ovest),
- dai confini privati di proprietà (10 ml) nei confronti delle proprietà “esterne” al perimetro di PEC, definendo al contempo le possibili “aderenze” tra le costruzioni di Comparti adiacenti;
- dai confini dei Comparti verso le aree ad uso pubblico “interne” al perimetro del PEC;
- dalla strada privata di distribuzione interna ai Comparti;
- dagli impianti tecnologici di cui al comma successivo (impianto di depurazione, pozzo di approvvigionamento idrico) qualora localizzati nelle posizioni dell'ipotesi progettuale del PEC illustrata alle Tavola 3;

6. Le seguenti ulteriori distanze minime e/o fasce di rispetto vanno osservate in sede di definizione dei progetti esecutivi in attuazione del PEC:

- qualora le attrezzature sportive da insediare comportino la realizzazione di ricoveri per animali (quali ad esempio i maneggi), qualsiasi fabbricato che preveda la presenza saltuaria o continuativa di persone dovrà essere posizionato a non meno di 50 ml dalla struttura utilizzata per il ricovero di animali;
- tutti i fabbricati (ad esclusione di quelli tecnologici di servizio, non abitabili) non potranno inoltre essere posizionati ad una distanza inferiore a 60 ml dall'impianto di depurazione delle acque previsto al servizio dell'insediamento;
- inoltre dovrà essere individuata una fascia di rispetto di raggio 30 ml, concentrica al punto di captazione delle acque destinate al consumo umano (nuovo pozzo da realizzare), che dovrà essere mantenuta allo stato “naturale”, libera da edifici strutture (se non di diretta pertinenza dell'impianto) e sottoservizi destinati allo smaltimento di reflui, con particolare riferimento alle limitazioni di cui al comma 2, art.6 del Regolamento Regionale n° 15/R del 11/12/2006 recante *“Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (L.R. 61/2000)”*.

7. Nelle superfici fondiarie di competenza di ciascun Comparto esterne alle “aree di concentrazione dell'edificabilità” di cui al comma precedente, possono comunque essere realizzati i seguenti interventi:

- impianti ed attrezzature sportive e ricreative all'aperto;
- chioschi, dehors, gazebo ed ogni altra struttura “non fissa” permanentemente al suolo e facilmente removibile;
- tettoie (aperte almeno su due lati) per il riparo/ricovero di attrezzature di pertinenza delle attività, palchi di pertinenza di attività ludico/ricreative/spettacolo;
- viabilità interna di distribuzione con relativi spazi di parcheggio e percorsi pedonali anche protetti con idonea copertura;
- tutti gli impianti tecnologici e le strutture di servizio agli stessi (quali ad esempio impianto di depurazione, pozzo, cabine elettriche, eventuale vasca di accumulo delle acque meteoriche ...);
- gli eventuali limitati ampliamenti, in stretta contiguità fisico-formale, ammissibili con riferimento alla qualità degli interventi di recupero funzionale dei fabbricati di “valore documentario” (lettera A e B in Tav. 3) e del fabbricato da ristrutturare più a nord (lettera C in Tav. 3).

8. Sugli edifici individuati alla Tav. 4.3 del PRGC vigente tra quelli aventi “valore documentario”, così come riportati graficamente nelle consistenze originarie alla Tav. 3 del PEC, sono consentiti i seguenti tipi di intervento riportati nella tabella di riferimento allegata all’art. 9 delle N.U.E.A. del PRGC vigente:
- restauro e risanamento conservativo per i fronti degli edifici verso spazi privati,
 - ristrutturazione edilizia A per l’interno dei corpi di fabbrica,
 - ristrutturazione edilizia A o B per i sottotetti,
- così come definiti dallo stesso articolo 9, con le prescrizioni costruttive di cui all’art. 5 delle N.U.E.A. del PRGC vigente, e con le ulteriori seguenti precisazioni:
- qualora, per il recupero funzionale dei “tunnel” della ex fornace per le destinazioni d’uso proprie ed ammesse di cui all’art. 4 (e quindi non solo per volumi tecnici e/o pertinenziali) fosse ritenuta irrinunciabile, può essere valutata una soluzione progettuale che ricavi nuove aperture al piano terra, in particolare per il rispetto dei requisiti minimi aero-illuminanti;
 - l’intervento di formazione/consolidamento dell’orizzontamento posto al di sopra dei tunnel (al primo piano o sottotetto del fabbricato “ex fornace”) deve prevedere una soluzione in grado di valorizzare la “lettura” degli apparati di archeologia industriale sottostanti (anche parzialmente, come semplice testimonianza e/o citazione);
 - è comunque sempre consentita la chiusura degli spazi “porticati” di pertinenza del fabbricato “ex fornace” (posti verso nord ed est), garantendo la lettura delle partizioni preesistenti e mantenendo il più possibile le “luci” preesistenti;
 - la porzione orientale del fabbricato “ex fornace” (attualmente addossata a fabbricato produttivo più recente) nel definire un nuovo fronte oggi non presente, può prevedere anche un limitato ampliamento di Superficie coperta finalizzato a consentire la realizzazione di adeguato atrio/reception con struttura di distribuzione verticale, chiuso anche con facciate continue vetrate;
 - per i manti di copertura degli edifici di “valore documentario” possono essere consentite soluzioni in metallo solo ed esclusivamente qualora necessario per essere coerentemente integrabili con sistemi solari attivi (termico e fotovoltaico).
9. Sull’edificio individuato (alla lettera C) alla Tav. 3 del PEC tra quelli da “mantenere”, sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al pieno recupero funzionale della struttura preesistente: anche per tale edificio è consentita la chiusura con tamponamenti perimetrali dello spazio attualmente porticato, nonché la sostituzione del manto di copertura finalizzata all’installazione dei già citati sistemi solari attivi.
10. All’interno della superficie fondiaria di pertinenza di ciascun Comparto, debbono essere realizzati adeguati spazi privati per la sosta degli autoveicoli (parcheggi a raso, box interrati e/o seminterrati ..) nella misura minima prescritta ai sensi di legge.

Art. 6 – Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

1. Le tipologia edilizia dei fabbricati da realizzare, eventualmente indicata per ciascun Comparto nella rispettiva *Scheda*, prevede costruzioni distribuite in edifici con altezze nei limiti compresi tra un piano e massimo tre piani fuori terra, al fine di garantire un buon livello di integrazione con il contesto paesaggistico locale e la necessaria flessibilità nella progettazione; è comunque consigliato l'utilizzo di materiali e finiture tipiche dei luoghi e delle tradizioni costruttive locali.
2. In ogni caso i volumi edilizi da realizzare dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria che assicuri:
 - la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica;
 - una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e/o decorative, verificata perlomeno per ciascun singolo Comparto di intervento,;
 - un'integrazione complessiva nelle caratteristiche principali (materiali, colori ed elementi decorativi) del contesto insediativo locale.
3. Tutti i nuovi fabbricati da realizzare dovranno adottare colorazioni per le facciate preferibilmente nelle tonalità delle terre naturali utilizzando intonaci minerali, limitando l'uso di intonaci plastici, di rivestimenti ceramici, ed escludendo l'uso di serramenti di alluminio anodizzato: l'eventuale inserimento di facciate continue con vetrate specchianti, se non per limitate porzioni adeguatamente motivate, è da ritenersi escluso. In ogni caso la scelta dei materiali e delle colorazioni dovrà indirizzarsi a non penalizzare le condizioni estive (prevedendo un uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti).

Gli elementi di oscuramento dei serramenti dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato: qualora fosse previsto l'utilizzo di metalli, ne viene prescritta l'integrazione cromatica con gli elementi costitutivi il fabbricato.
4. Per quanto concerne la definizione progettuale degli involucri degli edifici, della distribuzione dei volumi, della disposizione interna funzionale e della ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca, si dovrà tener conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare (anche in riferimento a quanto disposto ai commi successivi); di conseguenza la progettazione esecutiva dovrà valutare l'inserimento di adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi e/o grigliati anche strutturali) utili ai fini del controllo della radiazione solare, e/o di sistemi passivi adatti ad assorbire il massimo dell'irraggiamento solare invernale (serre e/o verande di accumulo solare). L'inserimento architettonico di tali elementi dovrà essere valutato sull'intero prospetto interessato, per ottenere una "uniformità" che garantisca un buon grado di qualità estetica.
5. I manti di copertura dovranno essere realizzati preferibilmente in laterizio e/o materiali lapidei: potranno essere consentite soluzioni in metallo solo ed esclusivamente qualora siano coerentemente integrabili con sistemi solari attivi (termico e fotovoltaico). In ogni caso, al fine di favorire l'articolazione dello skyline dei volumi e la possibile posa di

impianti solari, può essere consentita la copertura piana dei fabbricati, anche con la possibile utilizzazione a terrazzo praticabile.

6. I progetti esecutivi di tutti gli interventi da realizzare dovranno consentire di ridurre al minimo le modificazioni del profilo altimetrico e dell'andamento del suolo, nel sito prescelto interno all'area di concentrazione dell'edificabilità, ad evitare opere di contenimento che possano risultare rilevanti sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico: per tali opere sono da preferire superfici inerbite e/o "verdi" realizzate con materiali tipo pietra e legno, escludendo comunque il cemento a vista.
7. Al fine di salvaguardare le risorse, per ottimizzarne l'utilizzo e favorire il risparmio idrico, è prescritto per tutti i nuovi interventi edilizi di trasformazione previsti dal PEC :
 - il recupero delle acque piovane con riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione (nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma successivo);
 - l'installazione di cassette d'acqua per water con doppia vaschetta;
 - l'installazione di rubinetteria dotata di miscelazione aria-acqua e/o riduttori di flusso per le utenze domestiche;
 - l'impiego, nelle sistemazioni esterne delle superfici fondiarie di pertinenza degli interventi di nuova edificazione, di pavimentazioni drenanti, al fine di garantire una sufficiente permeabilità del contesto che consenta un buon ritorno idrico in falda, e la mitigazione del possibile effetto di "isola di calore".
8. Qualora non fosse realizzata la prevista rete integrata di raccolta / accumulo / ricircolo delle acque meteoriche al servizio di tutto l'ambito di PEC, all'interno delle superfici fondiarie di ciascun Comparto, deve essere realizzata un'apposita vasca di accumulo delle acque di prima pioggia, con volume dimensionato in relazione alle superfici pavimentate e non permeabili (di capacità tendenzialmente non inferiore a 1mc/100mq di superficie coperta e/o impermeabile), per gli utilizzi irrigui/non potabili di pertinenza delle unità residenziali e delle aree a verde: tale vasca va collocata a valle della rete interna e prima dell'eventuale allaccio alla rete fognaria.
9. Le superfici "permeabili", prescritte dal PEC nelle quantità minime, di pertinenza di ciascun Comparto, dovranno essere attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minimo di una essenza per ogni 100 mq di superficie "permeabile" di competenza del Comparto, e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 100 mq di SUL realizzabile. Gli elaborati progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi, dovranno obbligatoriamente indicare le essenze arboree e le siepi da impiantare (qualità, quantità, sesti ed altezze di impianto ...), e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità.

Il rispetto della percentuale minima di verde permeabile prescritto nelle *Schede* allegate va verificato per ciascun Comparto di intervento in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi di competenza: in tale sede, le indicazioni planimetriche del verde permeabile illustrate alle Tavole di PEC possono subire motivate modifiche, sempre nel rispetto della quota percentuale e/o assoluta minima prescritta.

Nelle aree “permeabili” è comunque sempre ammessa la realizzazione:

- della vasca di accumulo prescritta al precedente comma;
- di limitati impianti tecnici e/o accessori non diversamente collocabili;
- dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza del singolo Comparto.

10. Al fine di ridurre sensibilmente l’impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta l’ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:

- l’adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad es. sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
- l’impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.

L’utilizzo di fonti non rinnovabili dovrà soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell’edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 50% e, qualora installati idonei sistemi fotovoltaici, una quota significativa di fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare.

Laddove vengano utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere ben schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonché derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici.

Art. 7 - Regole generali per il decoro, l'arredo, gli impianti arborei

1. Il PEC definisce le regole generali per garantire il disegno urbano "coordinato" degli spazi pubblici e dell'insieme dei Comparti di intervento.
2. Per alcuni spazi ad uso pubblico il PEC definisce la dimensione dello spazio da rispettare individuando specifiche piante e sezioni di progetto, riportate alla Tavole 5 e 6, ove sono da ritenersi vincolanti le dimensioni ed il tipo di configurazione "distributiva" (percorsi, disposizione delle alberature, dei parcheggi pubblici, ecc.), fatte salve eventuali e motivate scelte migliorative proposte in sede di progettazione esecutiva in accordo con le valutazioni di merito condotte da parte degli Uffici Comunali.
3. Al fine di garantire un'unitarietà complessiva delle visuali prospettiche dagli spazi pubblici, le recinzioni di delimitazione dei Comparti (superficie fondiaria) prospettanti la viabilità e gli spazi ad uso pubblico, debbono avere un'altezza massima di 2,00 ml: tali recinzioni dovranno pertanto rispettare un criterio di uniformità comune a tutto l'ambito del PEC, ed essere realizzate o con muretto/cordolo in pietra a vista di altezza massima di 50 cm sovrastato da siepe, o con siepe a tutta altezza (con eventuale rete metallica in entrambi i casi schermata dalla stessa siepe).
4. Anche le recinzioni da realizzare eventualmente all'interno della superficie fondiaria, possono avere un'altezza massima di 2,00 ml, o di 1,30 ml se realizzate con staccionate in legno; anche tali recinzioni dovranno rispettare un criterio di uniformità comune a tutto l'ambito del PEC, così come i cancelli pedonali e carrai (da realizzarsi comunque con materiali adatti ad un corretto "inserimento" nell'arredo urbano di riferimento e con un'altezza non superiore a 2,00 ml).
5. Le strade private di distribuzione interna alle superfici fondiarie di competenza dei Comparti, debbono avere larghezza minima di ml 5, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml 7,5; per la pavimentazione superficiale, ai manti bituminosi, sono da preferire le terre / ghiaietti stabilizzati o altri materiali "naturali" con buone caratteristiche drenanti. Nel rispetto dell'art. 57 del R.E. vigente le strade private debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire sul piano stradale almeno 4 lux di illuminamento medio.
6. In tutto l'ambito territoriale oggetto del PEC, qualsiasi intervento di tipo edilizio e/o trasformativo dello stato dei luoghi assentibile, comporta sempre e comunque l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza.
7. Negli interventi ammessi è comunque sempre vietato eseguire consistenti modifiche e/o alterazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, fatte salve quelle eventualmente finalizzate a rendere "piane" le superfici ad uso pubblico dedicate a parcheggio sul fronte della nuova viabilità di accesso; in ogni caso qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità del pendio, privilegiando, laddove compatibile, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

8. In sede di progettazione esecutiva, per gli interventi da realizzarsi nelle aree a destinazione pubblica attestate lungo la nuova viabilità di accesso, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
- eventuali fabbricati di servizio realizzabili (per una superficie coperta max del 2% della superficie complessiva destinata ad usi pubblici), debbono essere contenuti entro un'altezza massima di 3 ml, e debbono essere realizzati con finiture esterne in pietra e/o legno.
 - per la realizzazione del sedime delle aree a parcheggio sono da preferire i grigliati erbosi (o comunque pavimentazioni semi-permeabili come ad es. autobloccanti forati), prevedendo adeguate aiuole alberate con le specifiche di cui al comma successivo;
 - gli stalli dei parcheggi possono essere riparati da tettoie / pergolati aperti, integrabili anche con sistemi fotovoltaici;
 - gli interventi di impianto arboreo nelle aree a verde ad uso pubblico sono da realizzare nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al comma successivo.
9. Nelle aree destinate a verde d'uso pubblico (come evidenziate nelle Tav. 3, 5 e 6), deve essere prevista la messa a dimora di alberi di prima e seconda grandezza con disposizione libera e a piccoli gruppi (media non inferiore a 20 alberi per 1000 mq), integrando l'intervento alla già esistente dotazione di essenze vegetali, in modo da ottenere una copertura media (indicativamente 50%) del suolo, con alberi disposti a gruppetti o isolati; in prossimità dei confini verso altre proprietà esterne al PEC, nelle porzioni a sud, va prevista la messa a dimora di essenze con funzioni di schermatura ove, circa ogni 4 ml, si consiglia la messa a dimora di un albero di piccola o media grandezza a portamento piramidale (quali ad es.. preferibilmente *Carpinus betulus*). Per "segnare" i limiti dell'area di trasformazione, laddove compatibile con le potenzialità di impianto, è previsto l'impianto di alberi di grandi dimensioni (si consiglia ad es il *Liriodendron Tulipifera*). Inoltre in corrispondenza delle aiuole di pertinenza dei sedimi delle aree a parcheggio di uso pubblico, con funzioni di ombreggiamento e frangivento, è prevista la messa a dimora di essenze di media grandezza (in tal caso si consiglia *Fraxinus excelsior*, *Tilia sp*, *Acer sp.*, oltre al già richiamato *Liriodendron Tulipifera* laddove compatibile).
10. Nelle "Fasce verdi permeabili piantumate" (come evidenziate nelle Tav. 3 e 7), di pertinenza delle superfici fondiari di ciascun Comparto, le piantumazioni previste debbono assolvere prevalentemente il compito di filtro/schermatura tra i previsti insediamenti turistico-ricettivi e le circostanti aree. L'intervento deve configurarsi quale "forestazione urbana" con la messa a dimora di alberi di 1° e 2° grandezza, sesto di impianto di media densità e con altezza minima di 1,5 ml all'impianto con pali tutori. Le essenze sono da individuare preferibilmente tra quelle autoctone e caratterizzanti il paesaggio della piana risicola. Per tali "Fasce" si intendono richiamati i contenuti del comma 9 del precedente art. 6.

Art. 8 – Opere di urbanizzazione e Convenzione

1. Il PEC definisce le aree da assoggettare ad uso pubblico per realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per la sua attuazione, finalizzate a supportare l'insieme degli interventi edificatori a carattere turistico-ricettivo previsti e che determinano un incremento di carico urbanistico nell'ambito territoriale interessato: tali aree sono indicate nelle Tav. 3 e 5 per complessivi mq. 18.948,2.
2. Le opere di urbanizzazione, riportate nella loro progettazione preliminare nelle Tavole 4, 5 e 6 (elencate per tipologia, dimensione e qualificazione nella Sezione "*Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione*" della "Relazione") sono progettate in esecutivo e realizzate dagli interventi edificatori previsti dal PEC e ne seguono i tempi di attuazione.
3. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del PEC è gratuito; i cantieri relativi dovranno essere aperti prima o contestualmente dell'inizio dei lavori edificatori: le opere di urbanizzazione di competenza di ciascun Comparto debbono essere ultimate contestualmente al primo intervento edificatorio di competenza.
4. La realizzazione degli interventi è regolata dalla Convenzione da sottoscrivere da parte del "proponente" per l'attuazione degli interventi edificatori previsti; l'Amministrazione comunale provvede comunque al coordinamento realizzativo delle opere di urbanizzazione.
5. La Convenzione stabilisce gli impegni da assumere da parte della proprietà dei suoli:
 - l'accettazione delle regole del PEC, delle quantità insediabili, delle destinazioni d'uso attribuite, delle prescrizioni specifiche di cui ai precedenti articoli, della quantità e qualità delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel complesso;
 - i tempi, i parametri e gli assetti finali da raggiungere con gli interventi di sistemazione dei suoli e delle superfici fondiarie interessate;
 - l'impegno all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nelle quantità previste, con riferimento alle indicazioni grafiche riportate alle Tavole 3, 5 e 6; tali aree debbono essere assoggettate gratuitamente, liberate da manufatti e libere da vincoli, prima dell'ultimazione dei lavori del primo intervento edilizio avviato.
6. La Convenzione dovrà prevedere che le aree di cui al comma precedente, che rimangono in uso e custodia ai soggetti attuatori degli interventi di urbanizzazione, saranno mantenute a cura e a spese delle proprietà, regolamentando altresì l'accessibilità e la fruibilità delle stesse anche in riferimento agli orari di effettiva apertura delle attività di pertinenza.
7. La Convenzione deve altresì contenere apposita clausola che prescriva che l'ultimazione ed il relativo collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, costituiscono condizioni necessarie per il rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati realizzati.

Art. 9 – Modifiche e varianti al PEC

1. Senza necessità di approvazione di preventiva Variante, in sede di elaborazione dei progetti esecutivi per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, è consentito apportare modificazioni planovolumetriche alle soluzioni riportate negli elaborati grafici del PEC (con riferimento alle Tavole 7 e 8), a condizione che le stesse rispettino le presenti N.T.A., non eccedano le quantità di SUL di cui al precedente art. 5, e non comportino diminuzione della dotazione complessiva di aree per servizi ed attrezzature pubbliche di cui al precedente art. 8.
2. Più in particolare non sono considerate Varianti del PEC, e di conseguenza sono sempre ammesse, purché conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alle presenti N.T.A., le seguenti opere:
 - la realizzazione di volumi (contenuti nel limite dell'area di concentrazione della edificabilità e con ingombri rispettosi delle prescrizioni specifiche), e l'articolazione degli spazi privati con configurazione differente dalle esemplificazioni riportate negli elaborati grafici del PEC (Tavole 7 e 8);
 - la modifica concordata con gli Uffici Comunali, in sede di progetto esecutivo, delle caratteristiche tipologico-formali e dei materiali proposti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte nel capitolo dedicato al "progetto preliminare" inserito nella "Relazione" di PEC;
 - la modifica con traslazione dei passi carrai privati previsti negli elaborati grafici del PEC, fatte comunque salve le disposizioni prevalenti del nuovo Codice della Strada e dei relativi Regolamenti d'attuazione;
 - la nuova formazione e/o diversa distribuzione planimetrica dei percorsi/viabilità privati di penetrazione, accesso e distribuzione, interni alla superficie fondiaria.
 - lo spostamento limitato o la soppressione per accorpamento delle linee dividenti i lotti/Comparti individuati negli elaborati grafici del PEC alla Tav. 3;
 - le modificazioni dell'Edificazione massima (SUL) assegnata a ciascun Comparto di Intervento, come conseguenza di scambi tra gli stessi in sede attuativa, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 del precedente art. 5, ferma restando la quantità complessiva di competenza del PEC fissata in 19.200 mq di SUL;
 - differenti distribuzioni localizzative degli "Usi di progetto" riportati dalle "Schede" per ciascun Comparto, in conformità alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 4.
3. Costituiscono Varianti del PEC da approvarsi con le procedure previste ai sensi della legislazione vigente al momento in cui si rendono indispensabili:
 - la modifica dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico di cui al precedente art. 8 così come riportate graficamente alle Tav. 3, 4 e 5;
 - la modifica dei parametri quantitativi e qualitativi di cui al precedente art. 5;
 - l'introduzione di nuove dividenti dei lotti/Comparti individuati che comporti, anche a mezzo di frazionamento catastale, una variazione in incremento del numero dei lotti/Comparti individuati dagli elaborati grafici del PEC (Tav. 3).

Allegato alle N.T.A. del PEC

SCHEDE DI PROGETTO PER I COMPARTI

(ai sensi dell'art. 5 NTA)

USI "di PROGETTO"

Tutti gli usi "propri, accessori e complementari, ammessi" di cui all'art. 4

L'ipotesi progettuale del PEC prevede in questo Comparto la realizzazione della struttura ricettivo-alberghiera (previste circa 130 camere per 6.500 mq di SUL), oltre 2.000 mq di SUL di destinazioni accessorie e complementari.

PARAMETRI E QUANTITA' EDILIZIE

Superficie Fondiaria:	16.427,7 mq
SUL assegnata:	8.500 mq
Superficie coperta max:	6.499 mq (40% S.F.)
Superficie permeabile min.:	6.499 mq (40% S.F.)
Altezza massima (H):	10 ml, con max 3 piani abitabili

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione dei fabbricati esistenti e nuova costruzione; sono comunque ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse N.U.E.A. del PRGC

INDICAZIONI TIPOLOGICHE/ MORFOLOGICHE

I nuovi fabbricati sul fronte ad est verso le aree ad uso pubblico, debbono essere realizzati in allineamento al limite stesso del Comparto.

La soluzione planovolumetrica prevede fabbricati tendenzialmente in linea, eventualmente tra loro accorpati intorno ad una semi-corte interna, con corpi di fabbrica distribuiti ad "L" o a "semicerchio" aperti ad ovest verso il fronte del fabbricato "ex Fornace" a delimitare uno spazio aperto di relazione (parco/giardino/piazza) che valorizzi l'edificio centrale di riferimento di tutto il complesso; è previsto un percorso protetto di raccordo tra la struttura alberghiera ed il fabbricato di "valore documentario" di cui al Comparto 3.

INDICAZIONI SPECIFICHE

L'ipotesi progettuale del PEC prevede che, al piano terra della struttura, oltre ai servizi di pertinenza dell'esercizio alberghiero, possano trovare adeguata collocazione le attività di ristorazione, piccoli esercizi commerciali, eventuali sale "attrezzate", nonché un centro benessere integrabile verso nord con le attrezzature sportive (piscina etc..) del Comparto 4.

I nuovi accessi carrai del complesso verso est, dovranno essere integrati con l'area di parcheggio ad uso pubblico al fine di realizzare innesti coordinati sulla prevista viabilità di servizio delle aree a parcheggio di uso pubblico.

Gli spazi a parcheggio di pertinenza privata possono essere ricavati anche in strutture interrato.

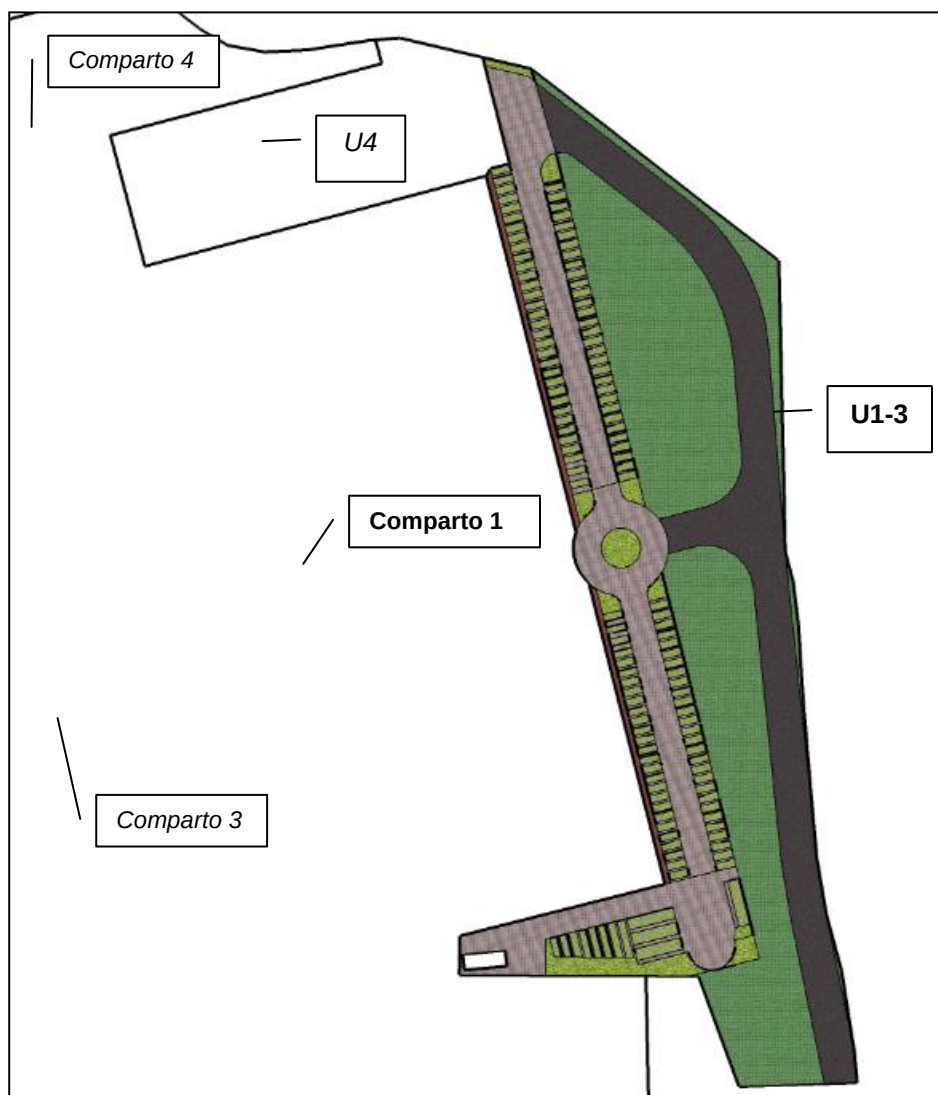
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA

Estensione complessiva di Ambito **"U1-3"** (come da stralcio grafico di seguito riportato)

Realizzazione della quota di pertinenza di:

- nuova viabilità di accesso;
- aree a parcheggio con relativi spazi di manovra di pertinenza con:
 - aiuole alberate;
 - tratto di marciapiedi;
- aree verdi di uso pubblico
- rete di illuminazione pubblica;
- rete di smaltimento acque meteoriche.

(con riferimento ai contenuti del "Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione" come illustrato in capitolo della "Relazione" di PEC)



USI "di PROGETTO"

Tutti gli usi "propri, accessori e complementari, ammessi" di cui all'art. 4

L'ipotesi progettuale del PEC prevede in questo Comparto la realizzazione della struttura:
ricettiva-residence / motel / villaggio albergo / residenza turistico-alberghiera
(nelle definizioni proprie del D.Lgs 79/2011 "*Codice del Turismo*")

PARAMETRI E QUANTITA' EDILIZIE

Superficie Fondiaria:	26.613,1 mq
SUL assegnata:	6.000 mq
Superficie coperta max:	10.645 mq (40% S.F.)
Superficie permeabile min.:	13.306 mq (50% S.F.)
Altezza massima (H):	10 ml, con max 3 piani abitabili

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Recupero della palazzina residenziale preesistente (edificio di "valore documentario" indicato con lettera "B" in Tav 3) sulla quale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- restauro e risanamento conservativo per i fronti degli edifici verso spazi privati,
- ristrutturazione edilizia A per l'interno dei corpi di fabbrica,
- ristrutturazione edilizia A o B per i sottotetti,

come meglio specificato al comma 8 dell'art. 5 delle NTA del PEC.

Demolizione degli altri fabbricati pre-esistenti e nuova costruzione; per tali fabbricati sono comunque ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse N.U.E.A. del PRGC

INDICAZIONI TIPOLOGICHE/ MORFOLOGICHE

La tipologia edilizia dei fabbricati da realizzare è preferibilmente a blocco pluripiano, in tal caso privilegiando soluzioni di aggregazione a racchiudere spazi aperti (piazza/giardino con parcheggi di pertinenza) di relazione; sono da privilegiare soluzioni tipologiche a manica unica che consentano la compattezza formale dei fronti, limitando le superfici e le coperture eccessivamente articolate, frammentate e discontinue.

Possono essere anche ammesse unità a schiera in linea, in questo caso da disporsi preferibilmente lungo allineamenti tendenzialmente paralleli e/o ortogonali tra di loro: in ogni caso i volumi edilizi da realizzare dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria che assicuri la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica, evitando categoricamente, per gli edifici accessori e/o pertinenziali una collocazione autonoma, distaccata nei confronti dell'edificio principale.

INDICAZIONI SPECIFICHE

L'ipotesi progettuale del PEC prevede che, in prossimità dell'accesso carraio da sud, sia realizzata apposita struttura di portineria con servizio di vigilanza a regolamentare gli accessi dell'insediamento nel suo complesso.

Anche per tale Comparto, gli spazi a parcheggio di pertinenza privata possono essere ricavati in strutture interrato.

Eventuali interventi da realizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificabilità verso il confine ovest oltre il limite della delimitazione di Classe II come riportato nella Tav. 3 del PEC, sono tenuti a rispettare le specifiche disposizioni riportate al comma 4 dell'art. 3 delle NTA del PEC.

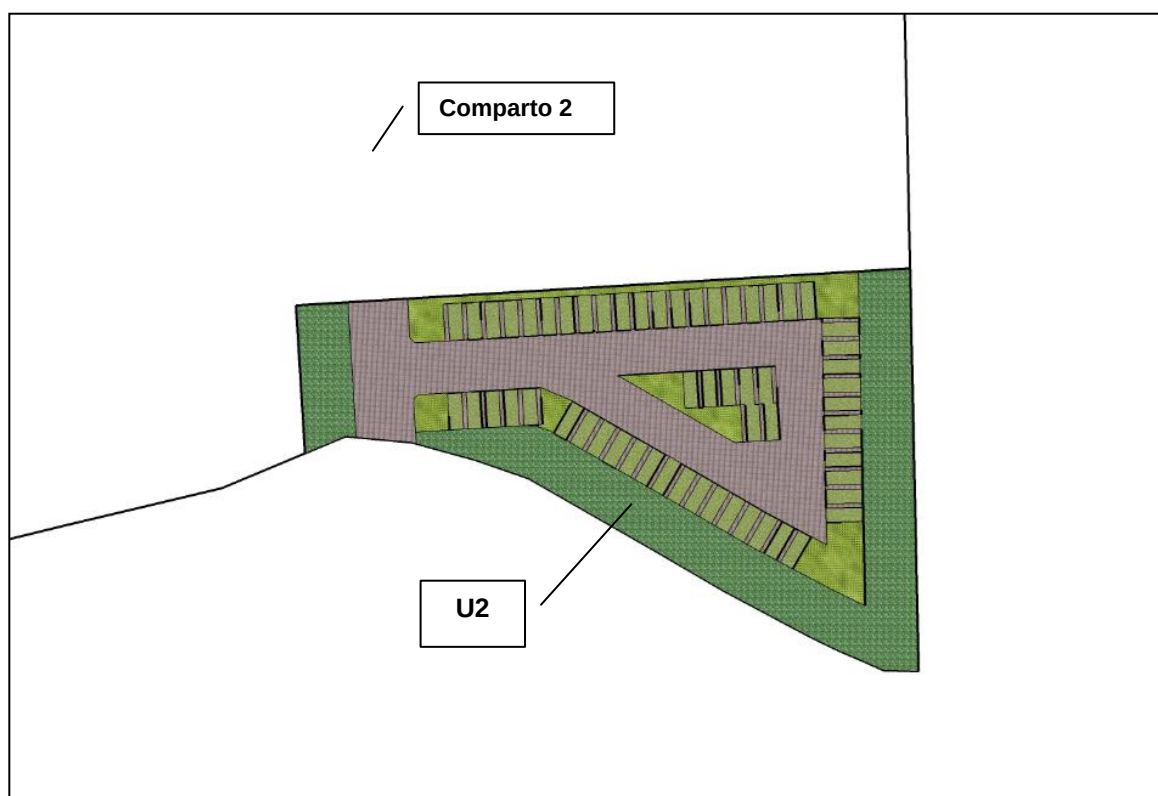
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA

Estensione complessiva di Ambito "U2" (come da stralcio grafico di seguito riportato)

Realizzazione della quota di pertinenza di:

- aree a parcheggio con relativi spazi di manovra di pertinenza con:
 - aiuole alberate;
- aree verdi di uso pubblico
- rete di illuminazione pubblica;
- rete di smaltimento acque meteoriche.

(con riferimento ai contenuti del "Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione" come illustrato in capitolo della "Relazione" di PEC)



USI “di PROGETTO”

Tutti gli usi “propri, accessori e complementari, ammessi” di cui all’art. 4

L’ipotesi progettuale del PEC prevede in questo Comparto la realizzazione di una struttura dedicata a “centro congressi / sale polifunzionali per eventi mostre e manifestazioni”, con spazi destinati a ristorazione/bar/tempo libero disposti sui due livelli attestati verso ovest, quale recupero funzionale complessivo del fabbricato di “valore documentario ex fornace”.

PARAMETRI E QUANTITA' EDILIZIE

Superficie Fondiaria:	25.546,7 mq
SUL assegnata:	3.500 mq
Superficie coperta max:	5.109 mq (20% S.F.)
Superficie permeabile min.:	12.773 mq (50% S.F.)
Altezza massima (H):	contenuta entro il limite della sagoma del fabbricato di valore documentario preesistente.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Recupero del fabbricato “ex fornace” preesistente (edificio di “valore documentario” indicato con lettera “A” in Tav 3) sul quale sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- restauro e risanamento conservativo per i fronti degli edifici verso spazi privati,
- ristrutturazione edilizia A per l’interno dei corpi di fabbrica,
- ristrutturazione edilizia A o B per i sottotetti,

come meglio specificato al comma 8 dell’art. 5 delle NTA del PEC.

Demolizione degli altri fabbricati esistenti e nuova costruzione; per tali fabbricati sono comunque ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse N.U.E.A. del PRGC

INDICAZIONI TIPOLOGICHE/ MORFOLOGICHE

La ciminiera esistente va recuperata prevedendo i necessari interventi di messa in sicurezza, al fine di qualificarla quale “landmark” di riferimento territoriale del nuovo insediamento.

La testata occidentale del fabbricato “ex fornace”, da recuperare sui due livelli con un’attività di pubblico esercizio / tempo libero, deve essere accompagnata all’esterno da uno spazio aperto / piazza che ripropone il “vuoto” di valorizzazione della fruibilità dell’edificio di valore documentario già proposto ad est verso il Comparto 1.

In tale spazio possono trovare adeguata collocazione funzionale tutte quelle attività all’aperto connesse alla “accoglienza / congressualità / wedding centre ...” di ricevimento / ristorazione, nonché per manifestazioni / spettacoli all’aria aperta.

La soluzione planovolumetrica degli eventuali limitati fabbricati realizzabili verso ovest, prevede soluzioni tendenzialmente in linea, di altezza contenuta, da accorpare intorno ad una semi-corte interna, aperta ad est verso il fronte del fabbricato “ex Fornace” e preferibilmente anche ad ovest per garantire una visuale libera di percezione della piana risicola limitrofa.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Il comma 8 dell'art. 5 delle NTA del PEC riporta specifiche indicazioni progettuali riferite alle modalità di recupero del fabbricato di valore documentario.

Per le caratteristiche tipologiche dello stesso e per l'ipotesi progettuale di ridestinazione d'uso avanzata, il recupero funzionale (e conseguentemente l'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia) è strettamente connesso alla realizzazione della struttura alberghiero-ricettiva prevista per il Comparto 1.

Gli spazi a parcheggio di pertinenza privata di competenza, sono da ricavarsi preferibilmente fuori terra in prossimità del fabbricato "ex fornace" (eventuali quote/quantità non soddisfatte all'interno del Comparto possono essere ricavate negli spazi realizzati negli altri Comparti).

Eventuali interventi da realizzarsi nell'"area di concentrazione dell'edificabilità" verso il confine ovest oltre il limite della delimitazione di Classe II come riportato nella Tav. 3 del PEC, sono tenuti a rispettare le specifiche disposizioni riportate al comma 4 dell'art. 3 delle NTA del PEC.

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA

Con riferimento alla sopra richiamata necessità di integrazione e contestualità di recupero funzionale da assicurarsi con gli interventi previsti per il Comparto 1 (nonché alla non presenza di affaccio e/o connessione diretta tra il Comparto 3 e le aree ad uso pubblico previste dal PEC), le opere di urbanizzazione di competenza sono le medesime di cui al Comparto 1 ed indicate nella relativa *Scheda* come Ambito "**U1-3**" (a cui si rimanda).

USI "di PROGETTO"

Tutti gli usi "propri, accessori e complementari, ammessi" di cui all'art. 4

L'ipotesi progettuale del PEC prevede in questo Comparto la realizzazione di una struttura dedicata a "centro sportivo / ricreativo" con impianti all'aperto (o al chiuso nei limiti delle potenzialità edificatorie assegnate), con strutture di reception / club house / spogliatoi, e con eventuali limitati spazi destinati ad esercizi pubblici / commerciali di stretta pertinenza.

PARAMETRI E QUANTITA' EDILIZIE

Superficie Fondiaria:	22.478 mq
SUL assegnata:	1.200 mq
Superficie coperta max:	4.495 mq (30% S.F.)
Superficie permeabile min.:	13.487 mq (60% S.F.)
Altezza massima (H):	in linea di preferenza da contenere entro il limite della sagoma al colmo del fabbricato preesistente, per garantire una visuale libera adeguata verso nord: in casi e per necessità adeguatamente motivate tale limite può essere superato ma comunque contenuto entro i 10 ml.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Recupero della porzione in territorio di Cameri del fabbricato preesistente (indicato con lettera "C" in Tav 3) sul quale sono ammessi i tipi di intervento sino alla ristrutturazione di tipo C, nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al comma 8 dell'art. 5 delle NTA del PEC.

Demolizione degli altri fabbricati esistenti e nuova costruzione; per tali fabbricati sono comunque ammessi tutti i tipi di intervento edilizio secondo le definizioni riportate nelle stesse N.U.E.A. del PRGC

INDICAZIONI SPECIFICHE

Il Comparto prevede la realizzazione di impianti e strutture dedicate al tempo libero e allo sport: pertanto i fabbricati previsti dal progetto di PEC sono preferibilmente ascrivibili a quelli di servizio e pertinenza di tali attività.

In ogni caso, qualora fossero realizzati fabbricati per le destinazioni proprie di cui all'art. 4, gli stessi debbono mantenere i prescritti "rispetti" dagli impianti tecnologici da realizzarsi nella porzione nord-occidentale del Comparto.

Gli spazi a parcheggio di pertinenza privata di competenza, sono da ricavarsi preferibilmente fuori terra evitando la realizzazione di spazi interrati, posta la vicinanza con gli impianti tecnologici (eventuali quote/quantità non soddisfatte all'interno del Comparto possono essere ricavate negli spazi realizzati negli altri Comparti).

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA

Estensione complessiva di Ambito “U4” (come da stralcio grafico di seguito riportato)

Realizzazione della quota di pertinenza di:

- aree a parcheggio con relativi spazi di manovra di pertinenza con:
 - aiuole alberate;
 - tratto di marciapiedi;
- rete di illuminazione pubblica;
- rete di smaltimento acque meteoriche.

(con riferimento ai contenuti del “Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione” come illustrato in capitolo della “Relazione” di PEC)

