

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenti agli edifici.

ART. 61 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE per CIASCUN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Sono qui richiamate tutte le disposizioni specifiche per ciascun ambito, rappresentate nelle singole schede.



CAPO II - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 62 - CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO

Le presenti Norme, applicabili ai Distretti di Trasformazione individuati dal Piano, determinano, in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica, le condizioni di congruenza che debbono essere possedute dalle attuazioni entro ciascun distretto.

In linea generale esse gli elementi che seguono e che costituiscono riferimento per la valutazione di ammissibilità degli interventi quali:

- Gli obiettivi cui debbono tendere le trasformazioni previste, nel quadro delle strategie generali del Piano.
- le destinazioni d'uso ammesse
- le condizioni ed i parametri da osservare negli interventi
- i casi in cui l'ammissibilità dell'intervento è sottoposta alla preventiva approvazione di P.U.O., le soglie dimensionali dello strumento stesso ed i suoi caratteri necessari
- le disposizioni da osservare per gli interventi non aventi carattere trasformativo e pertanto sottratti all'obbligo di approvazione del preventivo strumento attuativo.
- Inoltre viene precisato che:
 - Tutte le attività considerate nocive dalla legge Ronchi sono vietate nei Distretti di Trasformazione.
 - Lungo i Distretti di Trasformazione devono essere inserite barriere antirumore naturali.
 - Con riferimento alle strutture agricole-montane definite AG, deve essere estesa a tutto il territorio comunale la disciplina contemplata per il tipo "11" (cubatura massima mc. 300, largh. Max fronti mt. 10.00, h max. = 6.50 mt)
 - Lo stesso valore di h max (mt. 6.50) si deve applicare a tutte le previsioni di artigianato di servizio AS, qualora si concretizzi nella realizzazione di fabbricati autonomi.

ART. 63 – Distretto L1/T (Oasi Salus)

1. Caratteristiche generali: Comprende una porzione della piano fluviale di sinistra del Vara, entro cui sono presenti vari insediamenti produttivi di consistenti dimensioni.
2. Obiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto: Obiettivo della previsione è costituito dalla composizione di un distretto ricettivo-naturalistico-espositivo organizza-

to, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi.

Disposizioni procedurali a carattere generale relativamente agli strumenti di controllo delle "trasformazioni"

Lo sviluppo attuativo del distretto di trasformazione è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.O. con il quale debbono essere compiutamente risolti gli obiettivi del Piano sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta estensione in corrispondenza di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi.

Entità massima di nuova superficie coperta da allocarsi entro il Distretto: Mq. 5.000

Disposizioni identificative delle destinazioni d'uso ammesse in generale nel distretto:

SETTORE	DESCR. e FUNZIONI GENERALI	SUPERFICI settori	SUPERFICI agibili
UNICO	Area per fruizione naturalistica	mq. 27.000	
	Area per verde attrezzato e ricett.	mq. 15.000	mq. 5.000 sup. coperta (SC) per ricettività
	Area per campeggio	mq. 10.000	
	Area per att. espositive e culturali	mq. 12.000	Strutture mobili mq. 2.000
	Aree destinate alla viabilità	mq. 8.717	
	Area totale del PUO	mq. 72.717	mq. 5.000 + mq. 2.000
Aree x servizi	Aree destinate alla sosta	mq. 19.800	(localizzate nell'ambito I5)
	Area interessata intervento	mq. 92.517	
	Area naturalistico-ambientale	mq. 156.507	Esterna all'intervento
	Area naturale di rispetto fluviale	mq. 242.000	Esterna all'intervento
	Area totale del distretto L1	mq. 471.224	(escluso le aree a parch.)

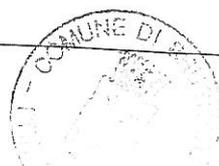
Parcheggi di pertinenza

Gli interventi dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate a parcheggio di pertinenza dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati:

- edifici o porzioni destinati ad attività ricettive: Mq. 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla ricettività e comunque in ogni caso 30% dello superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 50% utilizzabile per la sosta di automezzi.
- edifici o porzioni destinati ad attività espositive: Mq. 0,60 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla esposizione e comunque in ogni caso 25% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 30% utilizzabile per la sosta di automezzi.
- edifici o porzioni destinati ad attività varie: Mq. 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 60% utilizzabile per la sosta di automezzi.

Rispetto alla viabilità principale di accesso le aree di parcheggio aventi superficie unitaria superiore a mq. 400 dovranno essere munite di corsia separata a senso unico di marcia per l'entrata e l'uscita.

Le stesse aree dovranno essere separate dalla sede stradale principale di accesso a mezzo di aiuola vegetale di spessore minimo 1,50 m., e le corsie di accesso/uscita dovranno avere intersezione perpendicolare rispetto all'asse della strada, con opportuna canalizzazione.



Le corsie di raccordo dovranno, essere previste con raggi di curvatura (riferiti al bordo interno della corsia) non inferiori a m. 6,00.

ART. 64 – Distretto B3/T (le Fondeghe)

1. Caratteristiche generali: Comprende una porzione della piana fluviale di sinistra del Vara, entro cui sono presenti vari insediamenti produttivi di consistenti dimensioni.
2. Obbiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto: Obiettivo della previsione è costituito dalla composizione di un distretto per le attività secondarie organizzato, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi.

Disposizioni procedurali a carattere generale relativamente agli strumenti di controllo delle "trasformazioni": Criteri di allineamento dei fabbricati, opere di arredo e verde

- A. Dovrà essere realizzata in tutto il distretto una idonea schermatura arborea in adiacenza al tracciato autostradale al fine di mitigare l'impatto visivo degli interventi e di proteggerli acusticamente e visivamente dal traffico veicolare.
- B. *Settore 1*: Lo sviluppo attuativo del distretto di trasformazione per il settore 1 è subordinato alla preventiva approvazione del P.U.O. con il quale debbono essere compiutamente risolti gli obiettivi del Piano sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta estensione in corrispondenza di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi.

Criteri di allineamento dei fabbricati –

Nella predisposizione del P.U.O. si dovrà progettare un reticolo stradale regolare, con scansioni dimensionali variabili ma riferite ad un modulo univoco per tutto il settore.

I fabbricati dovranno disporsi con i lati paralleli ai tracciati viari principali, mantenendo su di essi lo stesso allineamento per ciò che riguarda le fronti principali, mentre per quello che riguarda le fronti secondarie queste potranno essere più articolate e disassate, utilizzando a tal fine anche la presenza degli spazi pertinenziali; in particolare lo spazio tra i volumi dovrà assicurare la possibilità di realizzare adeguati spazi verdi secondo una struttura insediativa di tipo mediamente intensivo.

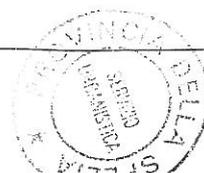
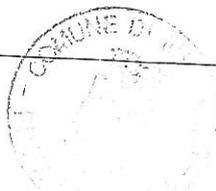
Opere di arredo –

Per quello che riguarda i contenuti di arredo, nel Piano del verde dovranno essere previsti: dimensioni ed essenze delle alberature, loro presenza e dislocazione (filari doppi, singoli, raggruppati in spazi e aiuole ecc.), finalità del verde (barriera vegetale, spazio ricreativo, elemento naturalistico ecc.) e tutti gli elementi di corredo agli spazi esterni: pavimentazioni particolari, luoghi di sosta e seduta, accessori esterni (illuminazione, contenitori, pannelli informativi ecc.), posti di ritrovo e di ristoro ecc. secondo una composizione unitaria che tenga conto della spazialità e della regolarità progettuale del P.U.O. previsto per il settore 1.

- C. *Settore 2*: L'attuazione del distretto di trasformazione per il settore 2 non è subordinata alla preventiva approvazione del P.U.O.; gli obiettivi del Piano debbono essere risolti, sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta realizzazione di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi attraverso il completamento del settore per mezzo dei singoli progetti.

Criteri di allineamento dei fabbricati –

Il reticolo stradale è già determinato dalle realizzazioni precedenti e consiste in un asse parallelo al tracciato autostradale.



I fabbricati dovranno disporsi con i lati paralleli al tracciato viario principale, mantenendo su di esso lo stesso allineamento per quello che riguarda il fronte principale, mentre per quello che riguarda le fronti secondarie queste potranno essere più articolate, utilizzando a tal fine anche la presenza degli spazi pertinenziali.

Opere di arredo -

Per quello che riguarda i contenuti di arredo dei singoli interventi, dovranno essere previsti: dimensioni ed essenze delle alberature, loro presenza e dislocazione rispetto al nuovo fabbricato, e i principali elementi di corredo agli spazi esterni (pavimentazioni, luoghi di sosta e seduta, illuminazione, contenitori, pannelli informativi ecc.), secondo una composizione il più possibile unitaria con gli altri interventi previsti nel settore, tenendo conto della spazialità lineare insita nel settore 2.

- D. **Settore 3:** L'attuazione del distretto di trasformazione per il settore 3 non è subordinata alla preventiva approvazione del P.U.O.; gli obiettivi del Piano debbono essere risolti, sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta realizzazione di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi attraverso il completamento del settore per mezzo dei singoli progetti.

Criteri di allineamento dei fabbricati -

Il reticolo stradale è già determinato dalle realizzazioni precedenti.

I nuovi fabbricati dovranno disporsi in modo da cercare di formare spazi a corte, utilizzando a tal fine anche la presenza degli spazi pertinenziali e delle aree a verde, mentre per quello che riguarda le fronti secondarie queste potranno essere più articolate.

Opere di arredo -

Per quello che riguarda i contenuti di arredo dei singoli interventi, dovranno essere previsti: dimensioni ed essenze delle alberature, loro presenza e dislocazione rispetto al nuovo fabbricato, e i principali elementi di corredo agli spazi esterni (pavimentazioni, luoghi di sosta e seduta, illuminazione, contenitori, pannelli informativi ecc.), secondo una composizione il più possibile unitaria con gli altri interventi previsti nel settore, cercando di diventare fattore compositivamente unificante della spazialità poco organica già in essere nel settore 3.



Disposizioni identificative delle destinazioni d'uso ammesse in generale nel distretto.

SETTORI	DESCRIZIONE	SUPERFICI settori	SUPERFICI fondiarie
Settore 1	Att. Ricettivo/commerciali e uffici	mq. 60.000	mq. 57.000
Settore 2	Attività produttiva e uffici	mq. 100.000	mq. 34.000
Settore 3	Attività produttiva e uffici	mq. 120.000	mq. 18.000
	Area totale del distretto	mq. 280.000	Mq. 109.000

Aree per servizi per tutti i settori	Area per verde attrezzato	mq. 5.400	
	Aree destinate a parcheggi pubb.	mq. 8.750	
	Area totale servizi	Mq. 14.150	

Parcheggi di pertinenza e pubblici

Gli interventi dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate a parcheggio dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati:

1. edifici o porzioni destinati ad attività produttive: Mq. 0,15 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produttività
2. edifici o porzioni destinati ad attività espositive e di vendita: Mq. 0,25 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata ad attività espositive e di vendita
3. edifici o porzioni destinati ad attività miste: Mq. 0,20 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinati ad attività miste

Delle quantità derivate dai precedenti parametri, il 30% dovrà essere considerato parcheggio pertinenziale alle attività e il restante 70% adibito a parcheggio pubblico e come tale essere quantificato come standard.

Rispetto alla viabilità principale di accesso le aree di parcheggio aventi superficie unitaria superiore a mq. 400 dovranno essere munite di corsia separata a senso unico di marcia per l'entrata e l'uscita; le stesse aree dovranno essere separate dalla sede stradale principale di accesso a mezzo di aiuola vegetale di spessore minimo 1,50 m., e le corsie di accesso/uscita dovranno avere intersezione perpendicolare rispetto all'asse della strada, con opportuna canalizzazione.

Le corsie di raccordo dovranno, essere previste con raggi di curvatura (riferiti al bordo interno della corsia) non inferiori a m. 6,00.

ART. 64/BIS – Distretto B2/T (centro servizi)

1. Caratteristiche generali: Comprende una porzione della piano fluviale di sinistra del T. Chiciola, entro cui sono presenti vari insediamenti produttivi e il campo di calcio.
2. Obbiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto: Obiettivo della previsione è costituito dalla composizione di un distretto per le attività secondarie organizzato, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi.

Disposizioni procedurali a carattere generale relativamente agli strumenti di controllo delle "trasformazioni"

Lo sviluppo attuativo del distretto di trasformazione per il settore 1 è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.O. con il quale debbono essere compiutamente risolti gli obbiettivi del Piano sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta estensione in corrispondenza di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi, spostando l'attuale campo di calcio.

Entità massima di nuova superficie agibile da allocarsi entro il Distretto Mq. 4.000

Disposizioni identificative delle destinazioni d'uso ammesse in generale nel distretto:

SETTORI	DESCRIZIONE	SUPERFICI settori	SUPERFICI agibili
Settore 1 P.U.O.	Centro servizi - commerciale Ricettività	mq. 30.000	mq. 2.000 mq. 2.000
Settore 2	Attività produttiva - artigianale	mq. 10.000	Ristrutt. con aumento 25%

	Area totale del distretto	mq. 40.000	Mq. 4.000
Aree per servizi per tutti i settori	Area per verde attrezzato	mq. 3.000	
	Aree destinate a parcheggi pubb	mq. 2.000	
	Area totale servizi	Mq. 5.000	

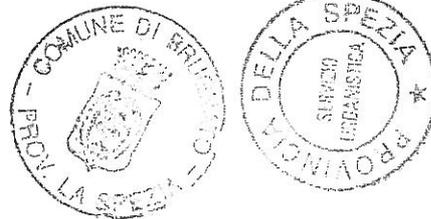
Parcheggi di pertinenza

Gli interventi dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate a parcheggio dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati:

1. edifici o porzioni destinati ad attività produttive: Mq. 0,15 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata ad attività produttive
2. edifici o porzioni destinati ad attività miste: Mq. 0,20 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata ad attività miste

Delle quantità derivate dai precedenti parametri, il 40% dovrà essere considerato parcheggio pertinenziale alle attività e il restante 60% adibito a parcheggio pubblico e come tale essere quantificato come standard.

Rispetto alla viabilità principale di accesso le aree di parcheggio aventi superficie unitaria superiore a mq. 400 dovranno essere munite di corsia separata a senso unico di marcia per l'entrata e l'uscita; le stesse aree dovranno essere separate dalla sede stradale principale di accesso a mezzo di aiuola vegetale di spessore minimo 1,50 m., e le corsie di accesso/uscita dovranno avere intersezione perpendicolare rispetto all'asse della strada, con opportuna canalizzazione. Le corsie di raccordo dovranno, essere previste con raggi di curvatura (riferiti al bordo interno della corsia) non inferiori a m. 6,00.



TITOLO III DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 65 - Validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi

Sono fatti salvi gli S.U.A. adottati antecedentemente all'adozione del nuovo P.U.C. e le relative previsioni urbanistiche, nonché i provvedimenti di opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e gli

interventi di recupero già autorizzati, ad eccezione dello SUA del distretto B3 settore 3 a cui l'A.C. ritiene di non dare seguito.

Art. 66 - Concessioni edilizie già rilasciate

stralciato

Art. 67 - Integrazione con la normativa del P.O.I. del Centro storico

A seguito dell'approvazione del suddetto P.O.I., le norme e le prescrizioni in esso contenute risultano con carattere prevalente e cogente rispetto al presente articolato del P.U.C., comprese le indicazioni descritte nella relativa scheda d'ambito A4..

Art. 67 BIS - Norme transitorie in tema di teleradiocomunicazioni

stralciato a seguito di sentenza TAR Liguria n. 1499 R.G.R. 511/2004

