

COMUNE DI CORTONA

PIANO DI RECUPERO COMPARTO "Br CAM 01" CAMUCIA

COMMITTENTE	Agrilux s.r.l. Via IV Novembre 22 52044 Camucia - Cortona (Ar)	
PROGETTO	Arch. Mario Maschi Arch. Giorgio Tenti Piazza Sant'Agostino 15 52100 Arezzo	e-mail maschimario@libero.it tel. e fax 0575 324157
	Ing. Gabriele Vinciarelli Viale Antonio Gramsci, 46 52044 - Camucia - Cortona (Ar)	e-mail gabriele.vinciarelli@gmail.com tel. e fax 0575/62126

NTA

FILE	PROGETTO N°	DATA	SCALA
		03/2018	

Agg. 1		Maggio 2018
2		Ottobre 2018
3		
4		

ALLEGATO N°

B

L'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, recentemente aggiornato con la Variante n°7, approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 78 del 28 Settembre 2017 ed entrato definitivamente in vigore in data 15 Dicembre 2017, individua, per l'intero comparto della "ex Agrilux s.r.l.", una destinazione come zona di trasformazione e recupero urbanistico denominata "Br CAM 01". Sottoposta al disposto dall'art. 21 delle NTA è ulteriormente normato relativamente ai parametri di utilizzo edificatori, da quanto riportato nella scheda specifica "Area di Completamento Br CAM 01". Il piano attuativo disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'intero comparto.

Obiettivo del Piano di Recupero è quello di realizzare una zona a destinazione commerciale con il mantenimento dell'utilizzo residenziale/direzionale per il piano superiore dell'edificio sottoposto a conservazione. Nell'ambito delle attività commerciali si prevede la realizzazione di due medie superfici di vendita e, in posizione autonoma, il mantenimento dell'esercizio di vicinato esistente. L'impianto complessivo progettato ha evitato di introdurre elementi di condominialità tra le varie unità, garantendo però la copertura degli standards di legge per ogni singolo manufatto commerciale. Tale condizione trova soddisfazione all'interno di ogni singolo lotto di pertinenza. Il tutto evitando di costituire centro commerciale. Alla pianificazione di dettaglio viene demandato l'obiettivo di garantire un'adeguata integrazione tra le nuove previsioni edificatorie ed il tessuto urbanistico ed infrastrutturale esistente, al fine di assicurare un corretto assetto dello stesso.

Art. 1 – Estratto delle Scheda di Comparto del Fascicolo relativo alla Disciplina della Perequazione del R. U. vigente

1 - Obiettivo dell'intervento: Trattasi di un'area, posta lungo la S.R. 71, interessata da tessuto edilizio incoerente sia dal punto di vista tipologico che architettonico che necessita di un complessivo riordino. Il R.U. auspica la riqualificazione attraverso processi di ricomposizione edilizia ed urbanistica che producano un nuovo tessuto edilizio più coerente con i caratteri tipologici ed

architettonici del contesto. Il comparto prevede la realizzazione di viabilità funzionale alla infrastrutturazione del comparto.

2 – Dati urbanistici dimensionali:

- Superficie Utile Complessiva : 4.500 mq. (S.U.C.)
- Altezza massima : 10,50 ml.
- Altezza minima piano terra 3,50 ml.
- Numero massimo di piani: 3
- Ubicazione del P.T. alla stessa quota della viabilità
- Altre prescrizioni : facciate parallele alla viabilità principale

3 – Destinazioni d'uso ammesse: In tale ambito è ammessa la realizzazione di ambienti con superfici utili di vendita maggiori di 300 mq., attività commerciali di vicinato, direzionale e di servizio Pertanto, all'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di una o più medie superfici di vendita della dimensione massima di 1.500 mq. con destinazione alimentare e non, in forma non aggregata e non costituenti centro commerciale, né aggregazione di medie superfici di vendita ai sensi della normativa vigente

4 –Parcheggi pubblici: come da N.T.A.

5 – Attuazione: Preventiva approvazione di Piano Attuativo o Piano di Recupero che preveda la completa demolizione dei manufatti esistenti nel comparto con la esclusione del fabbricato di recente ristrutturazione.

6 – Pericolosità geologica

Pericolosità geomorfologica	pericolosità bassa - classe 2
Pericolosità idraulica	pericolosità media – classe 3 (ambito B) pericolosità bassa – classe 2
Pericolosità idrogeologica	fuori dall'area di vincolo
Pericolosità sismica	zona sismica 2

7 – Fattibilità geologica

Fattibilità geomorfologica	classe F2
Fattibilità idraulica	classe F2

8 – Fattibilità archeologica

Ogni intervento che comporti uno scavo o movimento di terra di qualsiasi tipo deve essere corredato di nulla osta rilasciato dalla SABAP di Siena Arezzo e Grosseto che, con adeguate motivazioni potrà prescrivere indagini archeologiche preventive. Il nulla osta dovrà essere reperito come atto tecnico allegato alla domanda di Permesso a Costruire

10 – Fermo restando quanto previsto ai punti sopra elencati, nel caso di contrasto fra la cartografia o uno degli altri atti che compongono il piano attuativo e le presenti norme, prevalgono quest'ultime. Nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore.

11 – Ferme restando la perimetrazione prevista dal piano attuativo, qualora si riscontrasse, nell'ambito della progettazione esecutiva, una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata dal piano attuativo, quest'ultima dovrà essere adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali con idonea variante al P.di R. (ed al R.U. se necessario).

12 - Per quanto attiene le misurazioni, là dove non specificata da apposita quotatura, si dovrà fare riferimento alla scala di rappresentazione degli elaborati tecnici.

Art. 2 – Elenco elaborati costituenti il piano attuativo
--

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione sul traffico
- Relazione Bioclimatica
- Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- Pareri preventivi degli enti erogatori
- Relazione sulle OO.UU. e Computo Metrico
- Schemi di utilizzo delle aree di carico e scarico

- Relazione geologica
- Schema di convenzione

Fanno parte inoltre del P.A. i seguenti elaborati grafici:

- Tav. 1 Quadro conoscitivo
- Tav. 2 Documentazione fotografica dei luoghi
- Tav. 3 Cantina stato attuale
- Tav. 4 Palazzina stato attuale
- Tav. 5 Planivolumetrico di progetto 1:1000 relazionato al contesto
- Tav. 6 Unità minime di intervento e Permeabilità del suolo
- Tav. 6 bis Schemi di calcolo delle superfici permeabili di progetto
- Tav. 7 Dati dimensionali di progetto parcheggi pubblici e privati
- Tav. 7 bis Schemi di calcolo dei parcheggi pubblici e privati
- Tav. 8 Aree di massimo ingombro e degli allineamenti stradali
- Tav. 9 Pianta quotata di progetto UMI 1 1:200
- Tav. 10 Pianta quotata di progetto UMI 2 1:200
- Tav. 11 Prospetti e sezione di progetto UMI 1 1:200
- Tav. 12 Prospetti e sezione di progetto UMI 2 1:200
- Tav. 13a Schema opere di urbanizzazione - fognatura acque nere
- Tav. 13b Schema opere di urbanizzazione - rete acquedotto
- Tav. 13c Schema opere di urbanizzazione - rete telefono (Telecom)
- Tav. 13d Schema opere di urbanizzazione - rete gas (Centria)
- Tav. 13e Schema opere di urbanizzazione - rete elettrica (Enel)
- Tav. 14 Schema opere di urbanizzazione - rete acque meteoriche
- Tav. 15 Aree da cedere all'ente pubblico
- Tav. 16 Superamento barriere architettoniche e percorsi protetti
- Tav. 17 Immagini rendering
- Tav. 18 Mappa solare

Il P.A. ha la validità temporale di dieci anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT. Tutti gli elaborati di progetto dovranno essere forniti in formato digitale

Art 3 – Valutazione della potenzialità edificatoria ammissibile

1 - La potenzialità edificatoria attualmente autorizzabile nell'ambito del Comparto Br CAM 01 ammonta a 4.500 mq. di Superficie Utile Lorda che sarà ripartita nelle unità minime di intervento nelle seguenti proporzioni:

- UMI SUL della proposta approvata SUL ammissibile dal R.U.

- UMI 1	2.173,00 mq.	2.700,00 mq.
- UMI 2	1.050,00 mq.	1.500,00 mq.
- UMI 3	275,00 mq.	300,00 mq.
- Totale	3.498,00 mq.	4.500,00 mq.

Sono ammessi eventuali incrementi della SUL di progetto nel rispetto della SUL massima di ciascuna UMI fino al rispetto degli standard calcolati nella proposta progettuale approvata. Nel caso che la SUL di progetto richieda standard superiori rispetto a quelli calcolati nella proposta progettuale approvata, il nuovo progetto dovrà essere sottoposto ad approvazione di preventiva variante al P.di R. Il trasferimento di SUL di progetto da una UMI all'altra è ammissibile nella percentuale massima del 10% della SUL dell'UMI che viene diminuita. Tali trasferimenti di SUL sono ammessi previa dimostrazione dell'avvenuto rispetto di tutti gli standards di legge.

2 - Le superfici utili di vendita ammesse per ogni singola UMI, nel rispetto delle saranno:

- UMI Superficie di vendita di progetto Superficie di vendita massima.

- UMI 1	1.433,00 mq.	1.500,00 mq.
- UMI 2	786,00 mq. (*)	1.500,00 mq.
- UMI 3	122,00 mq.	300,00 mq.

(*) Di cui 393,00 mq. per merci a consegna differita

Sono ammessi eventuali incrementi della di Superficie Utile di Vendita di progetto nei limiti delle superfici di vendita massima di cui alla tabella precedente e previa dimostrazione dell'avvenuto rispetto di tutti gli standards di legge

Art. 4 - Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Le categorie di degrado presenti nell'ambito del comparto BR Cam01 sono identificabili con:

- Degrado urbanistico
- Degrado fisico
- Degrado igienico sanitario
- Degrado socio economico

A tale condizione, la proposta di Piano di Recupero fornisce adeguata risposta progettuale.

Nell'ambito del patrimonio edilizio attualmente esistente ed in relazione al disposto normativo di cui alla scheda riportata nel Regolamento Urbanistico Comunale vigente alla Disciplina della Perequazione, si prescrive:

- | | |
|---|---|
| - Edificio ex Cantina Sociale e coperture di servizio annesse | Demolizione |
| - Strutture fondazione dei silos vinari | Demolizione |
| - Edificio esistente in uso | Ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di ampliamento nei limiti della SUL ammessa dall'art. 4. |

Art. 5 – Modalità di intervento generali

- 1- Oltre a quanto previsto dalle presenti norme, ogni singolo intervento dovrà essere conforme, oltre alle norme di legge nazionali e regionali vigenti, anche alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Comunale.
- 2- Le distanze, le altezze, le modalità di calcolo delle superfici ed ogni altro parametro prescritto dalle presenti norme sono determinati secondo i criteri

dettati dalle norme tecniche di attuazione del vigente R.U. e dal Regolamento Edilizio

- 3- Con riferimento alla tavola 8 si individuano, per ogni edificio, il possibile campo di edificazione. Questo rappresenta, nel rispetto di tutti gli indici di utilizzo fondiario, il massimo ingombro possibile di ogni edificio rispetto al terreno di pertinenza.
- 4- La misurazione dell'altezza massima di ogni singolo edificio verrà effettuata come stabilito dal D.P.G.R. 64R/2013. L'altezza massima ammissibile nell'intero comparto è di 10,50 ml.
- 5- L'altezza minima del piano terreno è 3,50 ml.
- 6- La superficie coperta massima si identifica con quanto stabilito dal D.P.G.R. 64R/2013. La superficie coperta massima delle pensiline/tettoie sarà calcolata secondo quanto stabilito dal DPGR 64/R/2013.

Art 6 – Parametri dimensionali e destinazione d'uso dei singoli edifici

1 – Gli edifici presenti nell'ambito del comparto sono così dimensionati:

- UMI 1

- Superficie Utile Lorda massima 2.700,00 mq.
- Superficie Utile Lorda approvata 2.173,00 mq.
- Altezza massima 10,50 ml.
- Destinazione d'uso commerciale per media distribuzione
- Sono ammessi fino a due piani
- Altezza minima piano terra 3,50 ml.

- UMI 2

- Superficie Utile Lorda massima 1.500,00 mq.
- Superficie Utile Lorda approvata 1.050,00 mq.
- Altezza massima 10,50 ml.
- Destinazione d'uso commerciale per media distribuzione, commerciale, direzionale/servizi

- Sono ammessi fino a tre piani
- Altezza minima piano terra 3,50 ml.
- UMI 3
- Superficie Utile Lorda massima 300,00 mq.
- Superficie Utile Lorda approvata 275,00 mq.
- Altezza massima pari all'esistente per due piani
- Destinazione d'uso commerciale, direzionale/servizi
- Altezza minima piano terra pari all'esistente

Art. 7 – Caratteri degli edifici

1 – Il fabbricato previsto nella proposta di utilizzo dell'UMI 1, non esauendo completamente la disponibilità di SUL prevista dai precedenti art.li 4 e 6 potrà essere realizzato nelle forme e nelle dimensioni tali da saturare completamente la potenzialità edificatoria prevista, fermo restando il rispetto degli standards calcolati nella proposta progettuale approvata, il rispetto delle presenti N.T.A., il rispetto dei parametri presenti nelle N.T.A. dal Regolamento Urbanistico e dai conseguenti standards di legge. Le eventuali modifiche, derivanti dall'utilizzo dell'intera potenzialità edificatoria, dovranno comunque rispettare gli allineamenti previsti dal parere della Commissione Edilizia e/o Commissione Urbanistica n° 205 del 30/08/2018. Il manufatto edilizio potrà essere realizzato con sistemi costruttivi tradizionali o prefabbricati. Potranno essere adottate strutture portanti in acciaio, in c.a. ordinario o precompresso e/o legno lamellare. I tamponamenti esterni dovranno essere finiti con rivestimento tipo mattone facciavista o intonaco tinteggiato, fatta salva l'eventuale "veletta". Le coperture ed i lucernari, verranno realizzati con strutture e materiali coerenti con i sistemi di fabbricazione e/o prefabbricazione adottati. In particolare, per le porzioni di copertura libere da macchinari ed impianto fotovoltaici, il manto esterno dovrà essere realizzato con tegoli e coppi. Per quanto attiene le aperture in parete, queste, data la specificità della destinazione ammessa, potranno essere costituite da bucaure orizzontali e/o vetrine a parete. Il tutto in coerenza con le disposizioni delle NTA del R.U. Per le pensiline di copertura della zona di carico e scarico, sanno ammesse luci in aggetto della dimensione massima di cinque metri e comunque sempre nei limiti dettati dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e

del D.P.G.R. 64R/2103. Ciò in funzione ed esclusivamente per la tutela degli operatori durante le fasi di scarico delle merci e degli utenti dell'esercizio commerciale.

2 – Il fabbricato previsto nella proposta di utilizzo dell'UMI 1, non esauendo completamente la disponibilità di SUL prevista dai precedenti art.li 4 e 6 potrà essere realizzato nelle forme e nelle dimensioni tali da saturare completamente la potenzialità edificatoria prevista, fermo restando il rispetto degli standards calcolati nella proposta progettuale approvata, il rispetto delle presenti N.T.A., il rispetto dei parametri presenti nelle N.T.A. dal Regolamento Urbanistico e dai conseguenti standards di legge. Le eventuali modifiche, derivanti dall'utilizzo dell'intera potenzialità edificatoria, dovranno comunque rispettare gli allineamenti previsti dal parere della Commissione Edilizia e/o Commissione Urbanistica n° 205 del 30/08/2018. Il manufatto edilizio potrà essere realizzato con sistemi costruttivi tradizionali o prefabbricati. Potranno essere adottate strutture portanti in acciaio, in c.a. ordinario o precompresso e/o legno lamellare. I tamponamenti esterni dovranno essere finiti con rivestimento tipo mattone facciavista o intonaco tinteggiato, fatta salva l'eventuale "veletta". Le coperture ed i lucernari, verranno realizzati con strutture e materiali coerenti con i sistemi di fabbricazione e/o prefabbricazione adottati. In particolare, per le porzioni di copertura libere da macchinari ed impianto fotovoltaici, il manto esterno dovrà essere realizzato con tegoli e coppi. Per quanto attiene le aperture in parete, queste, data la specificità della destinazione ammessa, potranno essere costituite da bucatore orizzontali e/o vetrine a parete. Il tutto in coerenza con le disposizioni delle NTA del R.U. Per le pensiline di copertura della zona di carico e scarico, sanno ammesse luci in aggetto della dimensione massima di cinque metri e comunque sempre nei limiti dettati dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e del D.P.G.R. 64R/2103. Ciò in funzione ed esclusivamente per la tutela degli operatori durante le fasi di scarico delle merci e degli utenti dell'esercizio commerciale.

3 –.Per l'edificio esistente nella UMI 3 saranno ammessi interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa, compresa la creazione di nuove aperture in facciata. Lo stato attuale, non esauendo completamente la disponibilità di SUL

prevista dal precedente art. 6 potrà essere realizzato un ampliamento nelle forme e nelle dimensioni tali da saturare completamente la potenzialità edificatoria prevista, fermo restando il rispetto dei parametri previsti dalle presenti N.T.A. dal Regolamento Urbanistico e dai conseguenti standards di legge.

4 – Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole grafiche del piano di recupero hanno valore prescrittivo, pertanto modifiche e variazioni derivanti dal passaggio dalla fase di progettazione urbanistica a quella edilizia, costituiranno variante allo strumento urbanistico attuativo. Rimane prescritta l'obbligo per i manufatti edilizi di nuova edificazione, conservare caratteri comuni nelle finiture e nella organizzazione dei fronti, Ciò al fine di rilevare una omogeneità costruttiva estesa all'intero comparto Br CAM 01.

Art. 8 – Sistemazioni esterne ed opere di arredo urbano

1 – Fermo restando l'obbligo degli utilizzatori del comparto di produrre un adeguato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di arredo e sistemazione delle aree verdi alberate, della viabilità e della zona di ingresso al comparto, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- adozione di materiali di finitura di qualità e natura coerenti con il contesto ambientale con utilizzo di pavimentazioni cementizie tipo beton ella o piastrelle di gres per la realizzazione degli spazi pedonali.
- adozione di sistemi arborei realizzati con essenze presenti in zona e di età sufficiente da svolgere la funzione per la quale sono stati previsti in fase di progetto
- obbligo di pavimentazioni, per le aree a parcheggio con materiali capaci di assicurare un elevato livello di permeabilità come blocchetti cementizi e bitume per le corsie di alimentazione dei medesimi.
- obbligo di alberature adeguate per tutte le aree a parcheggio

2 – Le singole UMI potranno essere dotate di recinzioni costituite da muretto di base con altezza non superiore agli 80 cm. e con posa in opera di soprastante recinzione metallica. In alternativa saranno ammesse cancellate interamente metalliche. Il tutto, comunque, per un'altezza massima di 140 cm. Potranno

essere mese a dimora siepi arbustive per la delimitazione di percorsi od aree private. Quest'ultima soluzione potrà essere estesa in sostituzione alle precedenti descritte. Gli accessi ai singoli lotti potranno essere protetti tramite la creazione di cancelli scorrevoli .

3 – Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89, per quanto riguarda gli interventi edilizi, nonché quelle previste dal D.P.R. 503/96 per quanto riguarda le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici di verde e parcheggi.

4 – Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di mantenimento delle superficie permeabili. La valutazione percentuale del fabbisogno e della disponibilità di superficie permeabile è effettuata sulla superficie fondiaria del comparto BRCam01 di intervento.

5 – Nell'ambito dell'attuazione degli interventi edilizi e del rilascio del permesso costruire, il soggetto attuatore è tenuto al rispetto del disposto di cui alla L.R. 89/98 "Norme in materia di inquinamento acustico".

Art. 9 – Distanze dagli spazi pubblici

Le distanze dei fabbricati dagli spazi pubblici sono indicate nell'ambito degli elaborati progettuali. In particolare gli spazi porticati dei fronti stradali potranno essere allineati ai percorso percorsi carrabili e separati dal limite della sede viaria tramite marciapiede e spazi pedonali di uso pubblico, per una distanza minima pari ad 1,50 ml. I fabbricati dovranno essere allineati tra loro ed orientati parallelamente alla strada di R.U.

Art. 10 – Aree scoperte private

Le aree private scoperte potranno essere sistemate indicativamente:

- con bitumatura e blocchetti stradali tipo Betonella, per le zone destinate a parcheggi, fatta salva la verifica delle superfici permeabili.

- con pavimentazioni cementizie o con piastrelle in gres da esterni per gli spazi pedonali
- a verde con posa a dimora di essenze arboree per le porzioni libere
- creazione di totem pubblicitari la cui posa, previa autorizzazione preventiva dell'ente proprietario, potrà avvenire anche su aree demaniali

La definizione delle aree libere a carattere privato avverrà comunque nel corso della elaborazione progettuale finalizzata al rilascio permessi a costruire per i singoli edifici.

Art. 11 – Parcheggi ed aree verdi

1 - Nell'ambito del comparto Br CAM01 e delle singole unità minime di intervento previste, è ammessa la realizzazione di garage interrati privati, da ubicarsi sotto la sagoma dei fabbricati, di altezza interna netta di 2,40 ml., ad uso copertura degli standards di legge.

2 - Tutte le aree destinate a parcheggio, pubblico o privato, dovranno presentare i corselli di alimentazione bitumati, gli stalli di sosta pavimentati con piastrelle cementizie tipo betonella e dovranno essere convenientemente alberate.

3 – Le aree a parcheggio destinata a copertura dello standard pubblico richiesto potranno essere sottoposte a due tipologie diverse di regime giuridico. In particolare si potranno avere:

- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati di uso pubblico

In questo secondo caso non ci sarà cessione dell'opera alla pubblica amministrazione.

4 - Nelle aree verdi sono ammessi interventi di alberature, percorsi pedonali ed elementi di arredo quali totem pubblicitari. La scelta del sistema di illuminazione dovrà essere legato alla necessità di determinare il livello più basso possibile di inquinamento.

5 - Possono trovare collocazione, nell'ambito delle zone verdi, gli spazi strettamente correlati alle opere di urbanizzazione quali cabine Enel e Telecom, oasi ecologiche ecc,

Art. 12 – Opere di Urbanizzazione

1 – Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del piano attuativo e,ove non diversamente disposto, con le modalità esecutive prescritte dal capitolato per i lavori stradali approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici e dal Regolamento Edilizio Comunale.

2- Per quanto attiene la viabilità pubblica, prevista nell'ambito della scheda Br Cam 01 per una dimensione di 6,00 ml., il Piano di recupero dovrà destinare una fascia di 8,50 ml. all'interno della quale verrà individuata la sede stradale ed il marciapiede. Il tutto nel rispetto delle norme tecniche di R.U. e delle direttive tecniche del vigente codice della strada.

Art. 13 – Essenze arboree

Nell'ambito della progettazione dovrà essere messa a dimora delle essenze arboree a scelta tra quelle sotto indicate:

1- Alberature stradali e perimetrali con funzione di filtro

- acer platanoides
- acer campestre
- carpino

2 – Alberature stradali e pedonali con funzione decorativa e siepi

- cercis siliquastrum (albero di Giuda)
- morus alba (gelso bianco)
- crategus oxyacantha (biancospino)
- ligustro volgare
- viburno

3 – Alberature per le aree a parcheggio

- fraxinus ornus (orniello)
- populus nigra (pioppo cipressino)

Art. 14 - Quadro riassuntivo dei dati dimensionali di progetto presenti nell'ambito della proposta di Piano di Recupero

La proposta di Piano di Recupero, di cui la presente normativa costituisce parte integrante, si articola dimensionalmente sui seguenti valori:

1- Dati generali

- Superficie Comparto BR Cam 01	15.637,00 mq.
- Superficie UMI 1	10.148,00 mq.
- Superficie UMI 2	4.264,00 mq.
- Superficie UMI 3	1.225,00 mq.

2 - Dati ripartiti per singole UMI

UMI 1

- Superficie Utile Lorda	2.173,00 mq.
- Superficie di vendita	1.433,00 mq.
- Superficie aperte al pubblico	162,00 mq.
- Superficie parcheggio pubblico	923,00 mq.
- Superficie parcheggio sosta stanziale	949,00 mq.
- Superficie parcheggio sosta di relazione	2.839,00 mq.
- Posti auto sosta di relazione	93
- Area di carico e scarico	480,00 mq.

UMI 2

- Superficie Utile Lorda	1.050,00 mq.
- Superficie di vendita	786,00 mq. (*)
(*) Prodotti ordinari	393,00 mq.
Prodotti ingombranti a consegna differita	393,00 mq.
- Superficie aperta al pubblico	78,00 mq.
- Superficie parcheggio pubblico	420,30 mq.

- Superficie parcheggio sosta stanziale	506,00 mq.
- Superficie parcheggio sosta di relazione	772,00 mq.
- Posti auto sosta di relazione	31
- Area di carico e scarico	250,00 mq.

UMI 3

- Superficie Utile Lorda esistente	275,00 mq.
- Superficie di vendita esistente	122,00 mq.
- Superficie aperta al pubblico	=====
- Superficie parcheggio pubblico	112,00 mq.
- Superficie parcheggio sosta stanziale	116,00 mq.
- Superficie parcheggio sosta di relazione	185,00 mq.
- Posti auto sosta di relazione	6
- Area di carico e scarico	=====

Tali valori, riferiti alla proposta progettuale allegata alle presenti N.T.A., potranno essere variati secondo le possibilità di utilizzo della potenzialità edificatoria ammesse all'Articolo 1 comma 2 e relativamente alle Superfici Utili di Vendita, per quanto disposto all'Articolo 4 comma 1 e 2. Il tutto previa dimostrazione obbligatoria del rispetto degli standards di legge previsti in materia di medie strutture commerciali di vendita.

Art. 15 - Validità del Piano di Recupero
--

Per le definizioni tecnico urbanistiche si farà riferimento a quanto disposto dal D.P.G.R. 64R/ 2013. Per quanto non indicato nelle presenti norme si farà riferimento alla normativa comunale, regionale e nazionale vigente alla data di adozione del presente Piano di Recupero.

Il P. di R. ha validità di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione.