

4.12. AREA RESIDENZIALE PEDECOLLINARE A OVEST DEL CIMITERO

L'intervento riguarda l'edificazione della fascia pedecollinare e la cessione delle aree con destinazione a verde pubblico ad ovest del cimitero.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'edificazione delle porzioni a confine con l'area di trasformazione "4.3 Connessione verde area direzionale Peep - parco attrezzato".

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	228.220
superficie territoriale	St	mq	50.442
superficie edificabile	Se	mq	33.170
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,10
volume urbanistico max	Vu	mc	68.400
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	22.800
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	684
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	9.465
	parcheggi	mq	3.075
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	174.668
	parcheggi	mq	3.110

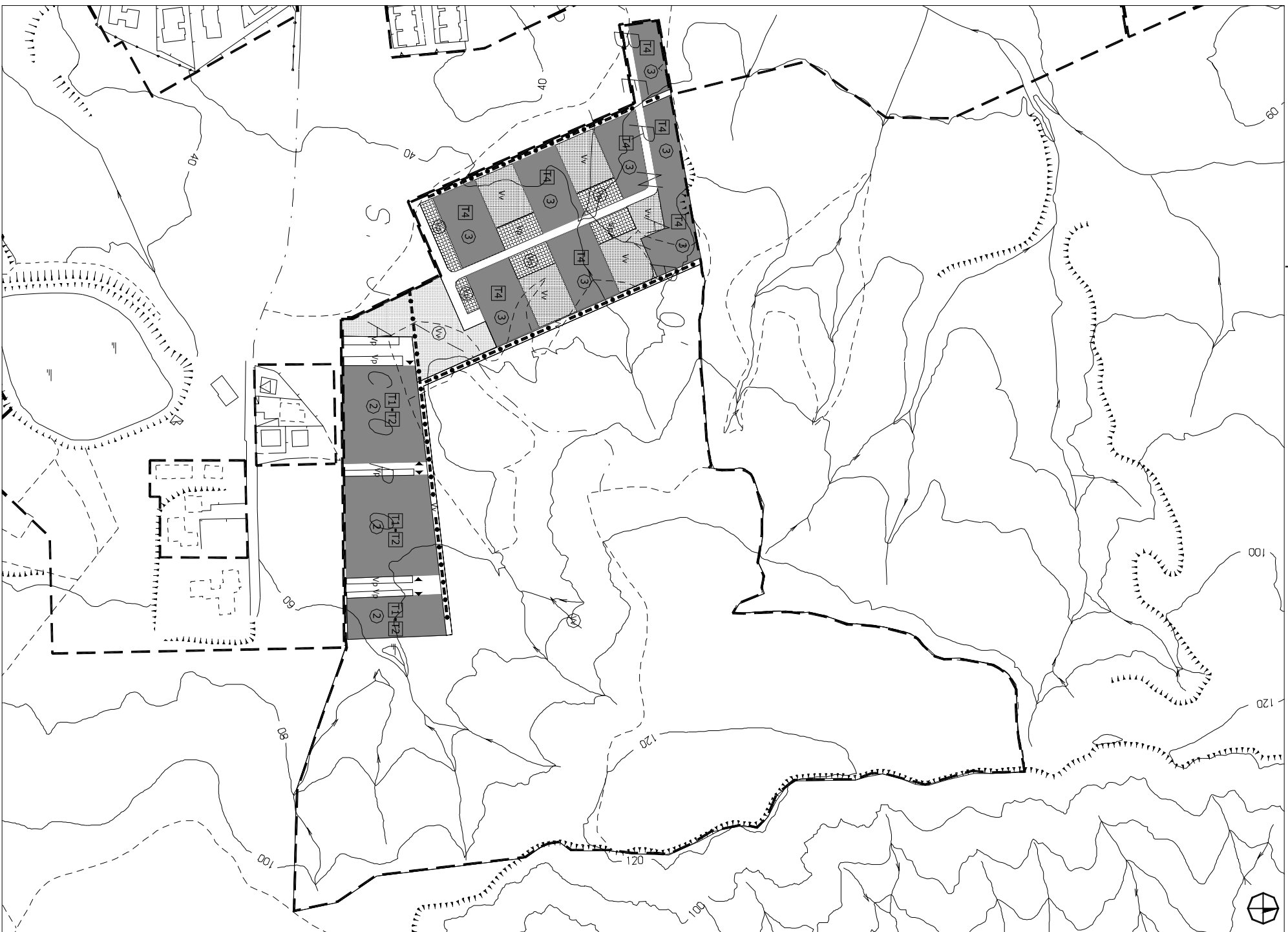
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

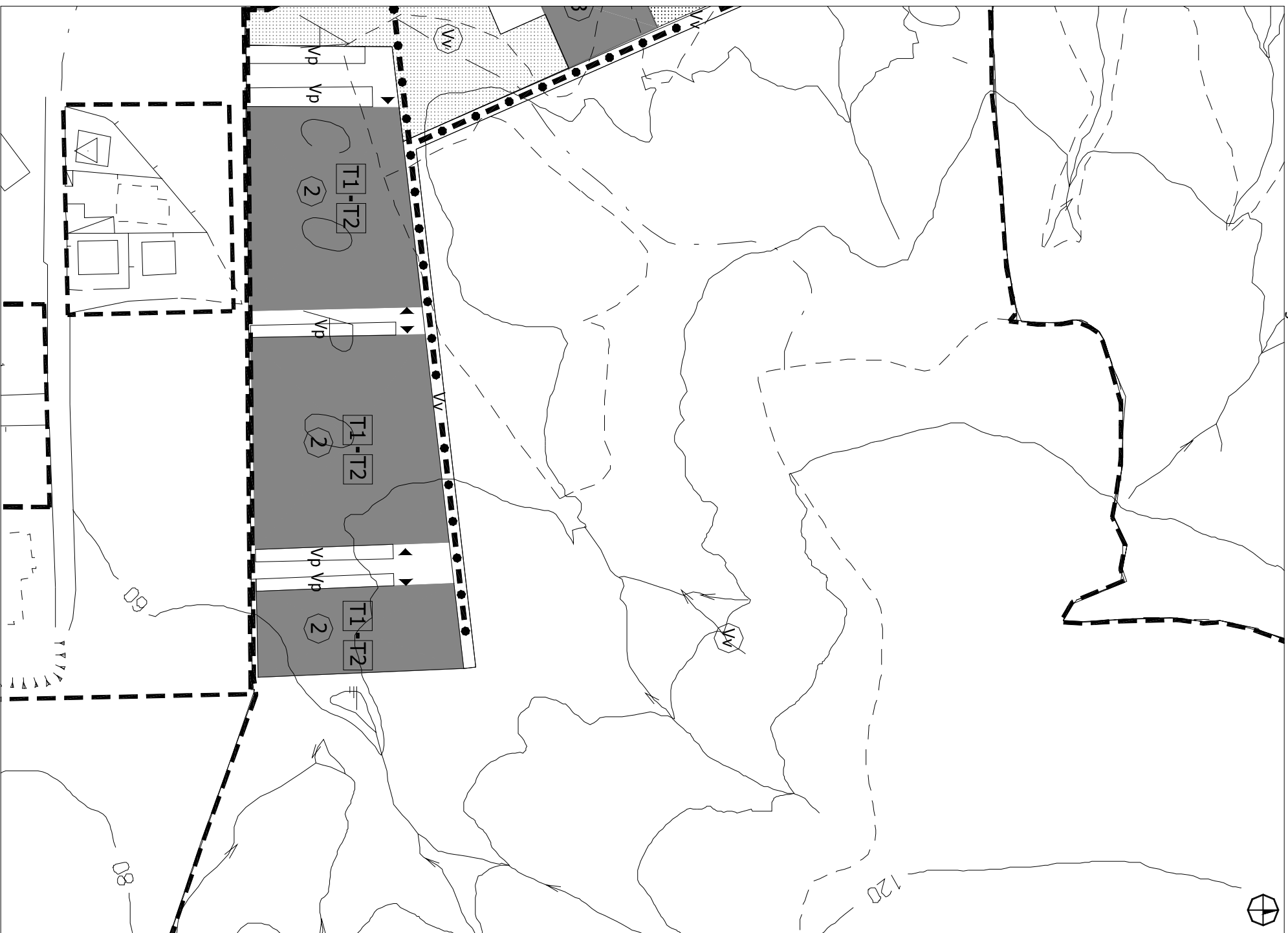
- R1, R2
- T3, T4

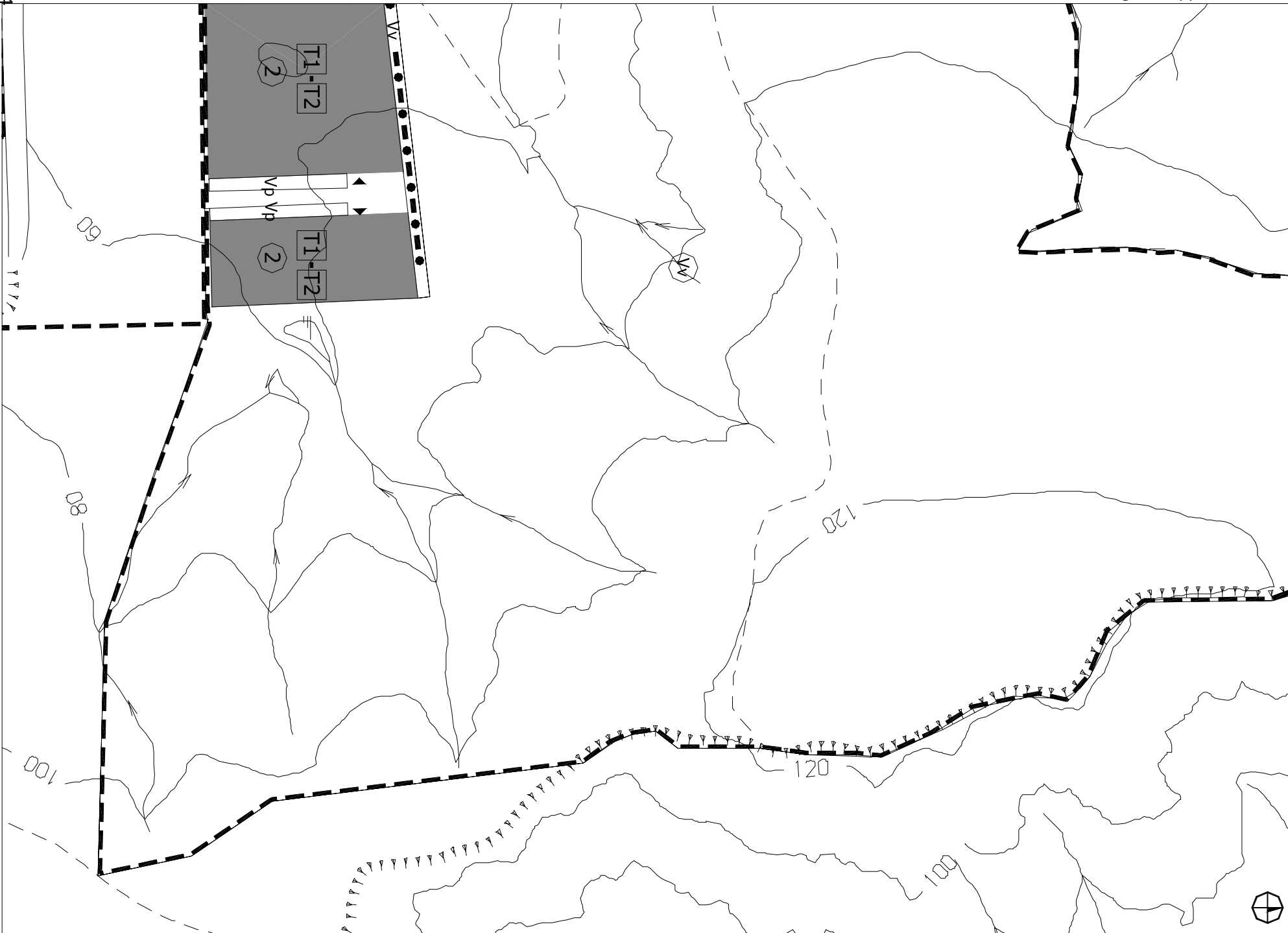
PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

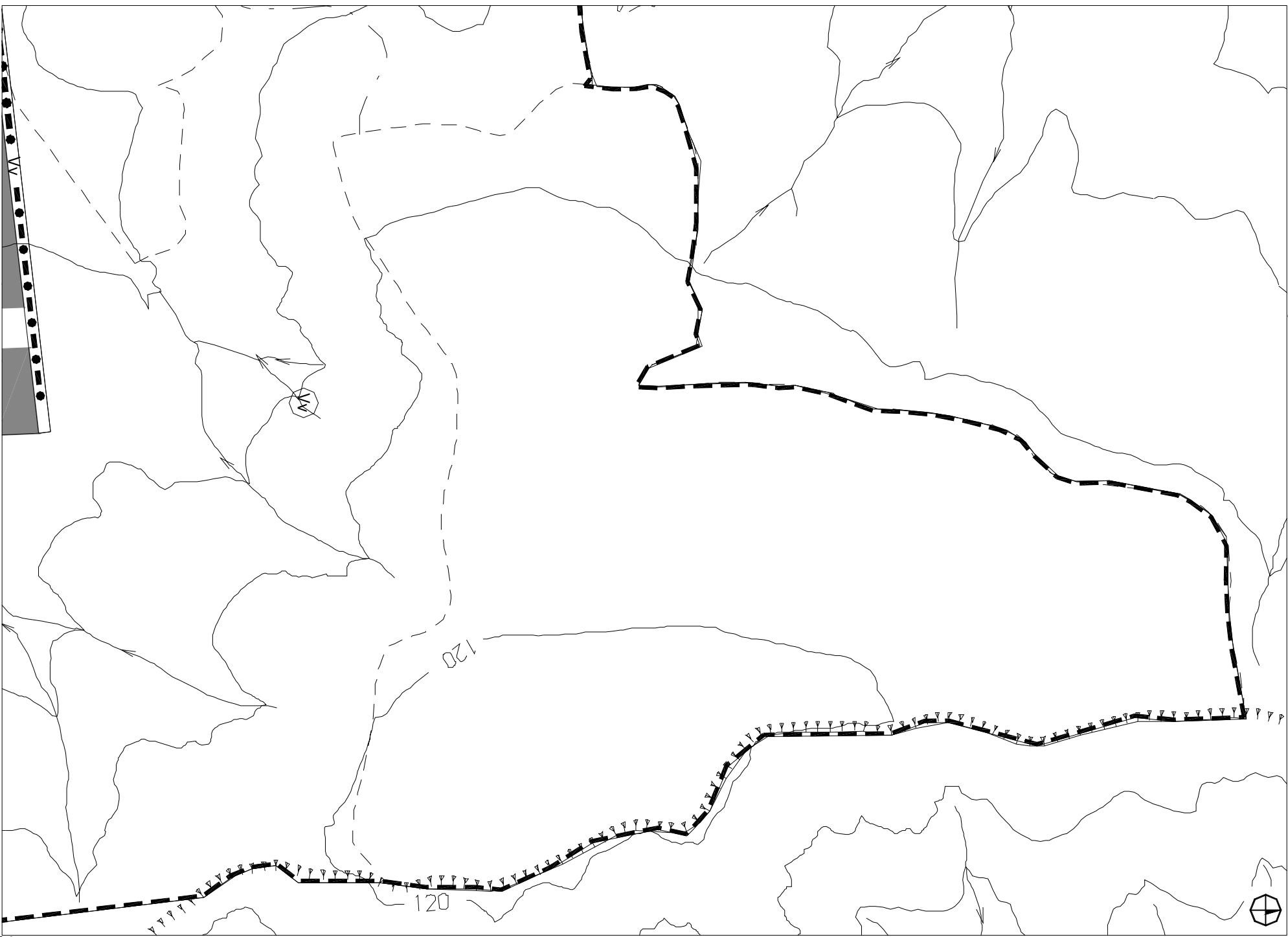
Gli interventi previsti sono subordinati alla realizzazione della "strada parco" perlomeno per il tratto compreso nell'area di trasformazione 4.3.











Capo 5: TUFOLO OVEST: LE CORTI VERDI

Art. 86 Tufolo ovest: disposizioni generali

OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO

Il progetto del settore ovest di Tufolo Farina ha come obiettivo principale la riqualificazione degli interventi edilizi abusivi esistenti attraverso:

- la sistemazione ed il completamento di una strada parallela alla Via Tufolo di distribuzione ai nuovi interventi previsti ed il riammagliamentamento delle strade esistenti;
- la localizzazione per punti di attività commerciali lungo la Via Tufolo;
- la riorganizzazione del tessuto edilizio con un principio insediativo a corte che definisce delle aree verdi pubbliche interne al tessuto definite ai bordi dai nuovi edifici di progetto. Questo principio insediativo si ripete in sequenza lungo buona parte del settore orientale della Via Tufolo trovando delle variazioni di volta in volta a seconda del contesto specifico.
- la connessione ambientale delle aree verdi previste con il parco agricolo lungo il torrente Tuvolo attraverso la preservazione di varchi verdi in continuità con quelli che arrivano fino al torrente;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato lungo il torrente Tuvolo dal PEEP alla località Maiorano.

Ulteriori interventi sono previsti a sud, in corrispondenza del bivio della Via Tufolo per la località Tuvolo, dove è previsto un completamento residenziale del nucleo edificato esistente, e per la nuova strada diretta alla Costa Sud, dove è prevista la realizzazione di un'area di espansione, connessa alla realizzazione della strada per la Costa e alla realizzazione di un'area verde di rispetto del nuovo corso del torrente, che in questa parte verrà ridefinito secondo le previsioni di regimazione delle acque legate al bacino del fiume Esaro e che interessano anche questo affluente.

Infine a nord, sul bordo occidentale dell'area di lottizzazione di recente realizzazione (localizzata a sud del Peep) è previsto un intervento edilizio ed il completamento della strada alternativa alla Via Tufolo fino al collegamento con l'area delle scuole interna al Peep.

Art. 87 Tufolo ovest: disposizioni per parti

Il progetto generale per l'area di Tufolo Ovest si articola nei seguenti progetti:

- 5.1 Connessione Scuole – quartieri Tufolo Ovest
- 5.2 Nuovo principio insediativo a corte
- 5.3 Completamento residenziale nord lungo il Tuvolo
- 5.4 Completamento residenziale sud lungo il Tuvolo
- 5.5 Tuvolo ovest
- 5.6 Completamento di Tuvolo
- 5.7 Maiorano ovest
- 5.8 Area residenziale e verde pubblico lungo il Tuvolo

5.1. CONNESSIONE SCUOLE – QUARTIERI TUFOLO OVEST

L' intervento è finalizzato alla realizzazione di una strada di connessione tra quella interna al settore occidentale di Tufolo, parallela alla Via Tufolo, e l'area degli edifici scolastici del Peep.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

E' prevista la realizzazione del nuovo tratto viario di connessione con le scuole del Peep e la realizzazione sul fronte strada di un nuovo insediamento residenziale e di un'area verde pubblica.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	38.645
superficie territoriale	St	mq	22.327
superficie edificabile	Se	mq	11.500
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,19
volume urbanistico max	Vu	mc	22.032
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	7.344
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	220
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	3.137
	parcheggi	mq	846
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	16.318

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

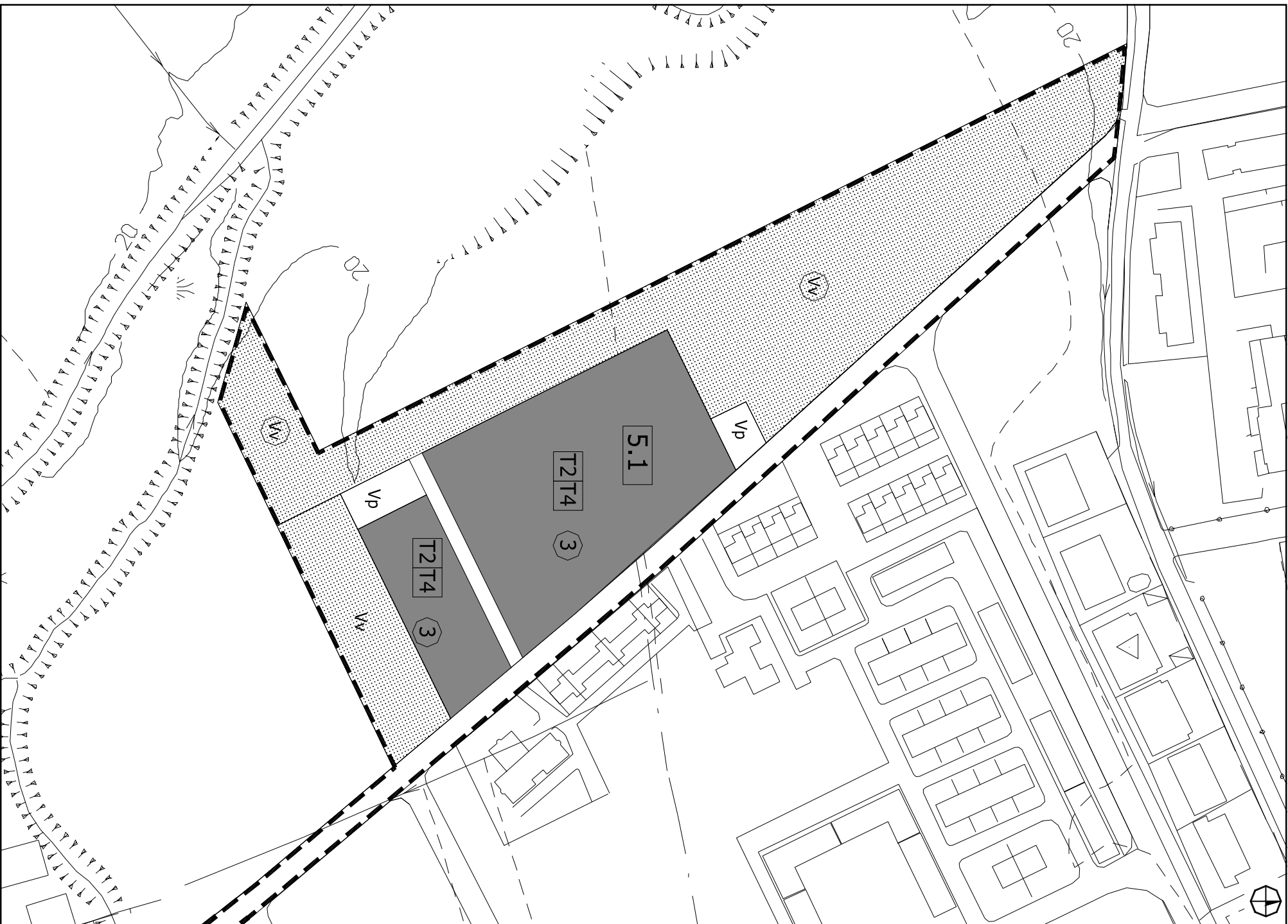
USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1, T3, T4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. L'area a verde pubblico prevista dovrà essere illuminata ed attrezzata per la sosta, il gioco e l'incontro.





5.2. NUOVO PRINCIPIO INSEDIATIVO A CORTE

L' intervento è finalizzato alla riqualificazione e riorganizzazione urbanistica delle aree abusive esistenti secondo un principio insediativo definito intorno ad una sequenza di corti pubbliche verdi.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto definisce:

- la riorganizzazione delle strade di distribuzione alle parti residenziali attraverso una strada interna parallela alla Via Tufolo da sistemare e allargare;
- il completamento delle zone residenziali attraverso nuovi edifici a bassa densità (schiere, linee basse, case su lotto) organizzati intorno a giardini pubblici di quartiere;
- la riqualificazione delle aree abusive esistenti attraverso la loro infrastrutturazione tecnologica;
- la localizzazione per punti di funzioni commerciali lungo il fronte della Via Tufolo

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	125.059
superficie territoriale	St	mq	87.000
superficie edificabile	Se	mq	47.910
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,27
volume urbanistico max	Vu	mc	101.298
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	33.766
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.013
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	16.754
	parcheggi	mq	3.358
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	38.059

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

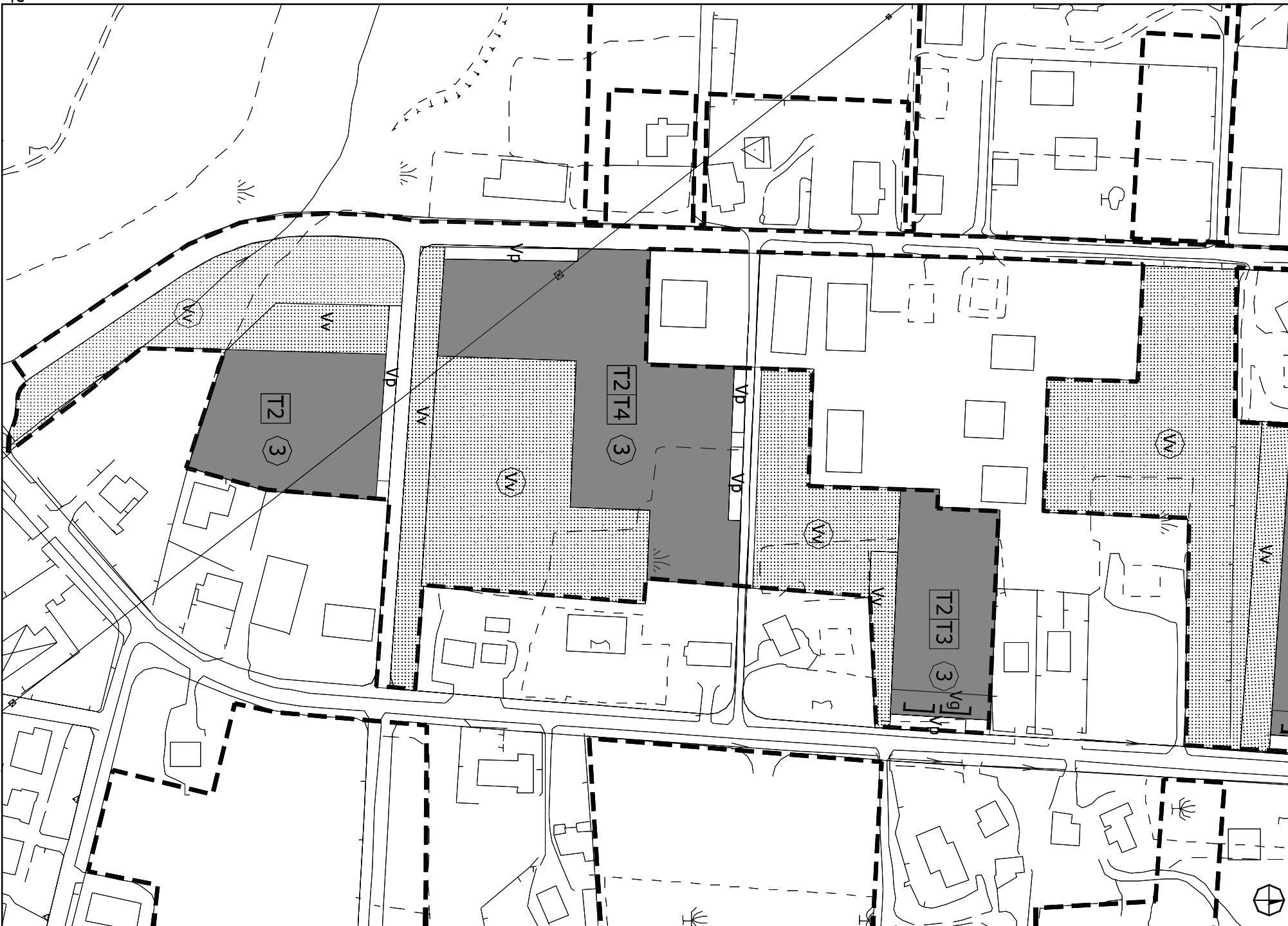
USI CONSENTITI

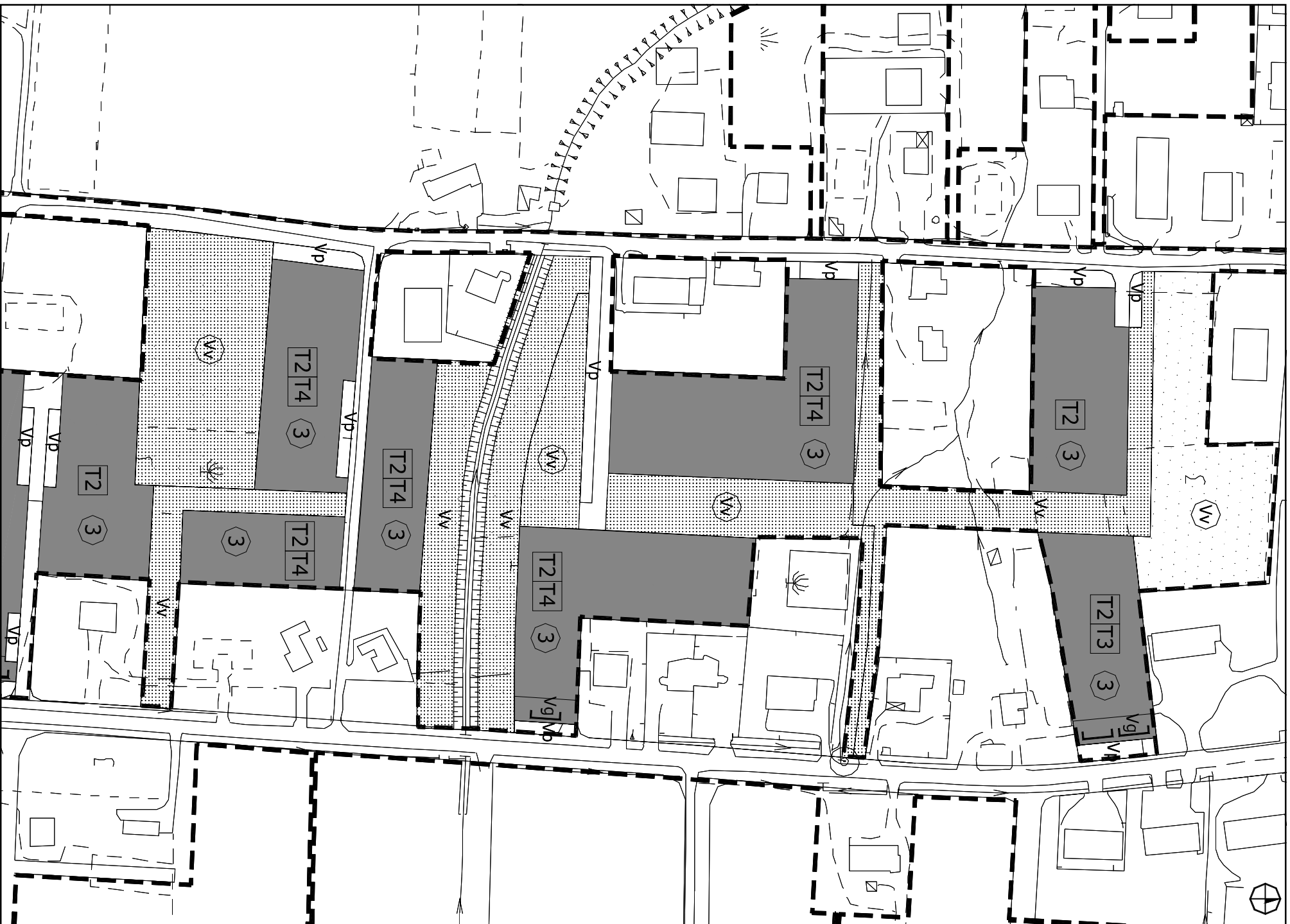
- R1, R2
- T1, T2, T3, T4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Tutte le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate come giardini di quartiere. Le connessioni dei giardini con la Via Tufolo possono configurarsi come viali pavimentati alberati o attestarsi sulla strada con delle piccole piazzette.
2. All'interno dell'intervento è individuata un'area verde alberata ai bordi di un fosso che confluisce nel Tufolo: per esso è prescritta la manutenzione con sistemazione naturale delle sponde e creazione di siepi ripariali.







5.3. COMPLETAMENTO RESIDENZIALE NORD LUNGO IL TUVOLO

Il progetto consiste nel completamento di un'area urbanizzata localizzata tra la strada parallela alla Via Tufolo ed il torrente Tuvolo.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il Progetto prevede:

- la sistemazione delle viabilità esistenti di accesso ai lotti residenziali e del loro attestamento a ovest in piccole aree a parcheggio;
- la realizzazione di un'area pubblica alberata lungo il Tuvolo.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	18.379
superficie territoriale	St	mq	15.477
superficie edificabile	Se	mq	10.023
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,29
volume urbanistico max	Vu	mc	15.792
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	5.264
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	158
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	2.337
	parcheggi	mq	914
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	2.462
	parcheggi	mq	440

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1
- T3, T4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica dei nuovi interventi e del tessuto edilizio esistente.
2. In fase attuativa dovrà essere convenzionata la realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale alberato previsto lungo il Tuvolo interno al perimetro di intervento.



versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

5.4. COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SUD LUNGO IL TUVOLO

Il progetto consiste nel completamento di un'area urbanizzata localizzata tra la strada parallela alla Via Tufolo ed il torrente Tuvolo.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il Progetto prevede:

- la sistemazione delle viabilità esistenti di accesso ai lotti residenziali e del loro attestamento a ovest in piccole aree a parcheggio;
- la realizzazione di un'area pubblica alberata lungo il Tuvolo.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	39.979
superficie territoriale	St	mq	21.408
superficie edificabile	Se	mq	14.310
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,13
volume urbanistico max	Vu	mc	15.048
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	5.016
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	150
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	2.672
	parcheggi	mq	715
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	18.050
	parcheggi	mq	521

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1
- **T3, T4**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica dei nuovi interventi e del tessuto edilizio esistente.
2. In fase attuativa dovrà essere convenzionata la realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale alberato previsto lungo il Tuvolo interno al perimetro di intervento.
3. L'area verde pubblica prevista deve essere alberata, illuminata ed opportunamente attrezzata per il gioco, la sosta e l'incontro. In detta area possono essere realizzate attrezzature sportive di quartiere (campetto da calcio, percorso vita, etc.) non recintate garantendo un trattamento superficiale a prato per almeno il 70% della superficie destinata a verde pubblico.



versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

5.5. TUVOLO OVEST

L'area di intervento è localizzata in località Tuvolo e costituisce un'appendice, a sud, dell'inse-
diamento di Tufolo Farina.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto consiste nel completamento edilizio del nucleo abitato di Tuvolo definito all'intorno
di uno spazio aperto interno che si intende mantenere. Il carattere del nucleo, nonostante il
completamento edilizio, deve rimanere quello di un'area interna allo spazio aperto agricolo.
Le tipologie edilizie previste sono la casa su lotto e/o gli edifici a schiera.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	77.815
superficie territoriale	St	mq	50.770
superficie edificabile	Se	mq	35.533
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,2
volume urbanistico max	Vu	mc	47.676
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	15.892
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	477
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	5.278
	parcheggi	mq	1.923
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	27.045

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali
e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1, T3, T4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica dei nuovi interventi e del
tessuto edilizio esistente.
2. Le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate come giardini di quartie-
re.





5.6. TUVOLO COMPLETAMENTO

L'area di intervento si trova in località Tuvolo a est della viabilità esistente e ai limiti del parco agricolo del Tuvolo.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede il completamento edilizio dell'area e la realizzazione di un piccolo giardino di quartiere

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	15.445
superficie territoriale	St	mq	13.124
superficie edificabile	Se	mq	10.131
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,29
volume urbanistico max	Vu	mc	13.368
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	4.456
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	134
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	1.488
	parcheggi	mq	443
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	2.321

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1
- T1, T3, T4



5.7. MAIORANO OVEST

L'area di intervento è localizzata in località Maiorano ed è delimitata a est dal tratto terminale della Via Tufolo e a ovest dal corso del Torrente Tuvolo.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto definisce i seguenti elementi principali:

- realizzazione di un nuovo tratto viario lungo il torrente Tuvolo, alternativo alla Via Tufolo che per il tratto corrispondente presenta una sezione molto ridotta. Questa nuova viabilità prosegue nella nuova strada di connessione con la Costa Sud di Crotone;
- realizzazione di una fascia verde alberata contenente un percorso ciclopedonale alberato tra i nuovi insediamenti ed il torrente;
- realizzazione di un nuovo quartiere residenziale che chiude la zona residenziale di Tufolo Farina completando l'elemento di limite costituito dalle aree per attrezzature sportive (di gestione e proprietà privata) già esistenti a sud attraverso la realizzazione di un'area a verde pubblico;
- i nuovi edifici alti tre piani con tipologia a schiera e linea bassa sono disposti in modo da definire un insieme di aree verdi ad uso del nuovo insediamento e di tutto il quartiere.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	117.977
superficie territoriale	St	mq	95.916
superficie edificabile	Se	mq	59.638
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,29
volume urbanistico max	Vu	mc	101.520
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	33.840
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.015
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	22.153
	parcheggi	mq	4.473
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	22.061

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4,

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Le aree verdi pubbliche previste devono essere illuminate e attrezzate per il gioco, la sosta e l'incontro.



5.8. AREA RESIDENZIALE E VERDE PUBBLICO LUNGO IL TUVOLO

L'intervento riguarda un'area localizzata tra il Tuvolo e via Tufolo

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede il completamento edilizio dell'area e la realizzazione di un piccolo giardino di quartiere a rafforzare il percorso lungo il Tuvolo.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	15.754
superficie territoriale	St	mq	15.754
superficie edificabile	Se	mq	7.882
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0,25
volume urbanistico max	Vu	mc	11.800
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	3.940
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	10
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	118
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	1.172
	parcheggi	mq	400
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	5.815

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1, T2, T3, T4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

Le aree verdi pubbliche previste devono essere illuminate e attrezzate per il gioco, la sosta e l'incontro.



Capo 6: asse nord

Art. 88 Asse nord: disposizioni generali

OBIETTIVI GENERALI

Il nuovo Prg di Crotone individua nella parte settentrionale del comune un nuovo asse di sviluppo turistico.

Gli interventi previsti sono finalizzati a precisare l'infrastrutturazione sulla quale innescare tale sviluppo turistico:

- il miglioramento delle relazioni della parte nord del territorio comunale con gli elementi della grande distribuzione territoriale e principalmente con la SS. 106. Vengono individuate o potenziate nuove strade di connessione tra la Strada Statale e la costa;
- il potenziamento della Strada Consortile come asse di distribuzione alle funzioni alberghiere e turistiche e asse di connessione automobilistico ma anche pedonale e ciclabile dell'area nord con l'area centrale di Crotone;
- la prefigurazione di un ruolo da affidare all'asse ferroviario come elemento di accesso e connessione di questa area. Sono previste due nuove stazioni ferroviarie integrate a funzioni alberghiere, ricettive e terziarie localizzate rispettivamente a nord, sul limite meridionale del Parco del Neto in corrispondenza di una nuova strada di collegamento tra Valle del Neto, S.S. 106 e costa e più a sud, a Gabella, dove è previsto uno sviluppo ricettivo della costa;
- l'individuazione di una grande struttura alberghiera connessa ed integrata ad alcuni servizi turistici: una darsena in località Laganetti, aree per strutture sportive e ricreative.

Il disegno infrastrutturale consente di definire i criteri di riqualificazione delle aree a bassa densità che caratterizzano questa parte di territorio attraverso il contenimento dei processi di edificazione sparsa mediante:

- il trasferimento delle volumetrie edificabili in aree di concentrazione edilizia che consente di ripristinare la destinazione agricola di ampie porzioni di territorio attualmente sottratte a tale destinazione;
- la concentrazione edilizia, in alcune aree deputate, connessa alla realizzazione di attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero individuando nella rete dei canali delle aste boscate sulle quali si affaccia la nuova edificazione.

Art. 89 Asse nord: disposizioni per parti

Il progetto complessivo per l'asse nord si articola nei seguenti progetti:

- 6.1. Nuova darsena e attrezzature turistiche a sud del Parco della Foce del Neto
- 6.1.b Attrezzature alberghiere a sud della foce del Neto
- 6.2. Villaggio Bucchi nord
- 6.3. Villaggio Bucchi sud
- 6.4. Cantore
- 6.5. Jannello
- 6.6. Gabella nord, Gabella Sud, Contrada Margherita
- 6.7. Valle del Neto

6.1. NUOVA DARSENA E ATTREZZATURE TURISTICHE A SUD DEL PARCO DELLA FOCE DEL NETO

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova viabilità con innesto sulla SS. 106 in corrispondenza della strada di attraversamento della valle del Neto che corre parallelamente al torrente Talese fino ad attestarsi su una darsena in corrispondenza di una naturale depressione del terreno in località Laganetti.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Lungo la nuova viabilità si dispongono in sequenza le attrezzature turistiche previste:

- l'area della nuova stazione ferroviaria nella quale possono essere realizzate strutture commerciali ed altre funzioni legate al turismo,
- un'area a parco che si estende tra la linea ferroviaria e la strada consortile e che si attesta sulla nuova viabilità lungo il Talese con un'area per attrezzature sportive e altri servizi,
- un'area alberghiera immediatamente a est della linea ferroviaria;
- una darsena per imbarcazioni e natanti;
- un'area a parcheggio lungo la nuova strada di accesso alla costa dalla S.S. 106 di attestamento sulla darsena.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	723.388
superficie edificabile	Se	mq	256.706
rapporto di copertura su superficie edificabile	%	5%	
n° massimo di piani		2	

USI CONSENTITI

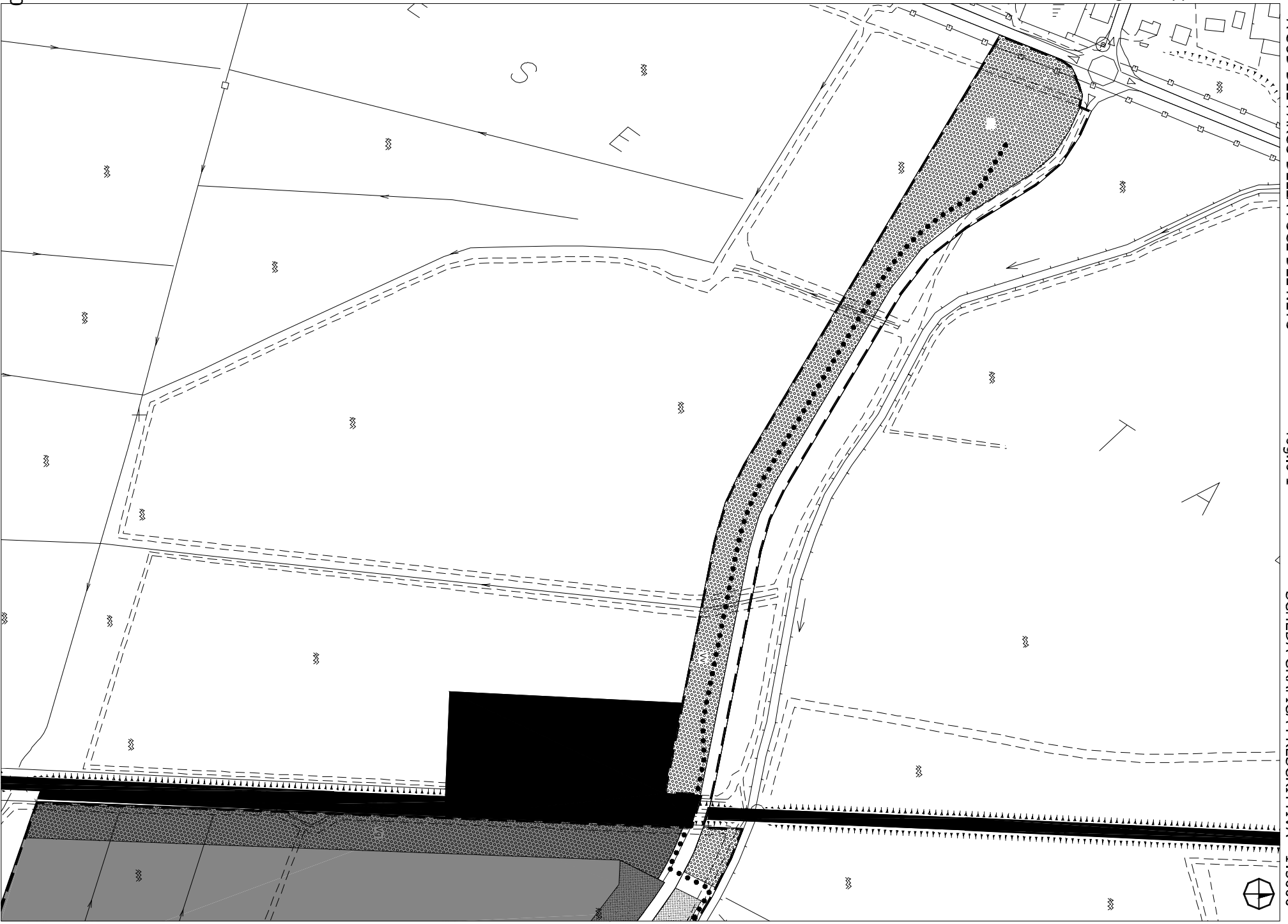
- H1, H2, Nuova darsena turistica

Gli usi H1 e H2 sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso per un periodo ventennale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. In fase attuativa deve essere convenzionata la realizzazione del percorso ciclo-pedonale previsto dalla S.S. 106 fino al mare.
2. Tutte le aree a verde devono essere alberate, illuminate ed attrezzate; quelle boscate dovranno essere agibili e illuminate solo in corrispondenza dei percorsi ciclabili e pedonali previsti.
3. Per le attività consentite è previsto un rapporto di copertura massimo del 5% fissato sulla superficie fondiaria. Almeno il 50 % della superficie edificabile dovrà essere sistemato a parco e a giardino o attrezzato per lo sport. E' previsto un trattamento superficiale a verde per almeno il 70% della superficie scoperta.









6.1.B ATTREZZATURE ALBERGHIERE A SUD DELLA FOCE DEL NETO

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova zona da destinare ad attrezzature turistiche e alberghiere.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'intervento è costituito da un'area da destinare a strutture alberghiere e da una estesa area da destinare ad attrezzature turistiche leggere.

DATI DIMENSIONALI

volume edificabile	Vu	mc	400.000
n° massimo di piani		2	

USI CONSENTITI

- H1, H2

Gli usi H1 e H2 sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso per un periodo ventennale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

Il progetto deve essere redatto conformemente alle indicazioni di zona definite nella tavola "Usi e modalità di intervento. Intero territorio" in scala 1:5000.

6.2. BUCCHI NORD

Il progetto riguarda il consolidamento del settore nord di Borgo Bucchi.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la sistemazione e l'ampliamento delle aree e dei servizi di uso pubblico attraverso l'individuazione di una piazza allungata che collega l'area della chiesa e della scuola con i nuovi interventi residenziali, il fronte commerciale lungo strada ed una nuova area verde per lo sport e servizi di interesse comune localizzata a ovest.
- la realizzazione di parte del percorso ciclo-pedonale che collega la valle del Neto con la costa.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	24.762
superficie territoriale	St	mq	14.271
superficie edificabile	Se	mq	8.792
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.18
volume urbanistico max	Vu	mc	13.140
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	4.380
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	131
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	3.345
	parcheggi	mq	649
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	8.850
	parcheggi	mq	1.641

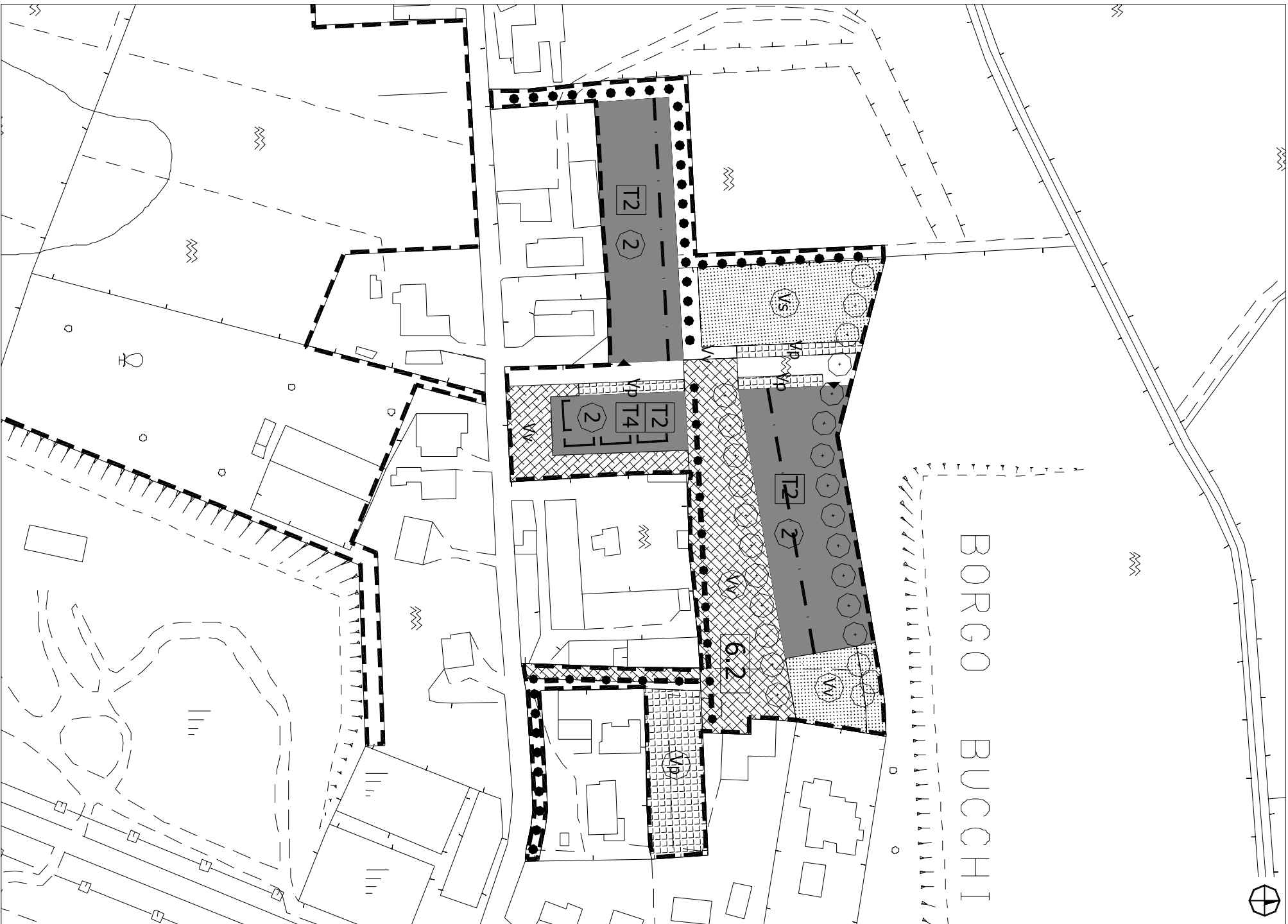
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2,
- T1 , T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica delle aree urbanizzate, anche esistenti, interessate dal progetto.
2. Tutte le aree verdi pubbliche, la nuova piazza allungata ed i parcheggi dovranno essere illuminati.
3. La piazza dovrà essere opportunamente attrezzata per l'incontro e la sosta.
4. In fase attuativa dovrà essere convenzionata la realizzazione di parte del percorso ciclo-pedonale di connessione tra la Valle del Neto e la costa.



6.3. BUCCHI SUD

Il progetto riguarda il consolidamento del settore meridionale di Borgo Bucchi.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- il completamento edilizio del borgo all'intorno di un'area verde destinata a parco pubblico e ad attrezzature sportive e posta in continuità con un'area per servizi di interesse comune;
- la realizzazione di una piccola piazzetta commerciale lungo strada come elemento di testa di un viale pedonale che porta alle aree a parco e a servizi;
- la realizzazione di percorsi pedonali di connessione tra le parti residenziali e le attrezzature esistenti (monumento lungo la S.S. 106, attrezzature nel settore nord) e previste (Area di Trasformazione 6.2 e 6.3)

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	55.239
superficie territoriale	St	mq	35.397
superficie edificabile	Se	mq	23.344
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.21
volume urbanistico max	Vu	mc	34.680
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	11.560
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	347
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	5.819
	parcheggi	mq	2.688
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	13.568
	servizi	mq	6.274

* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

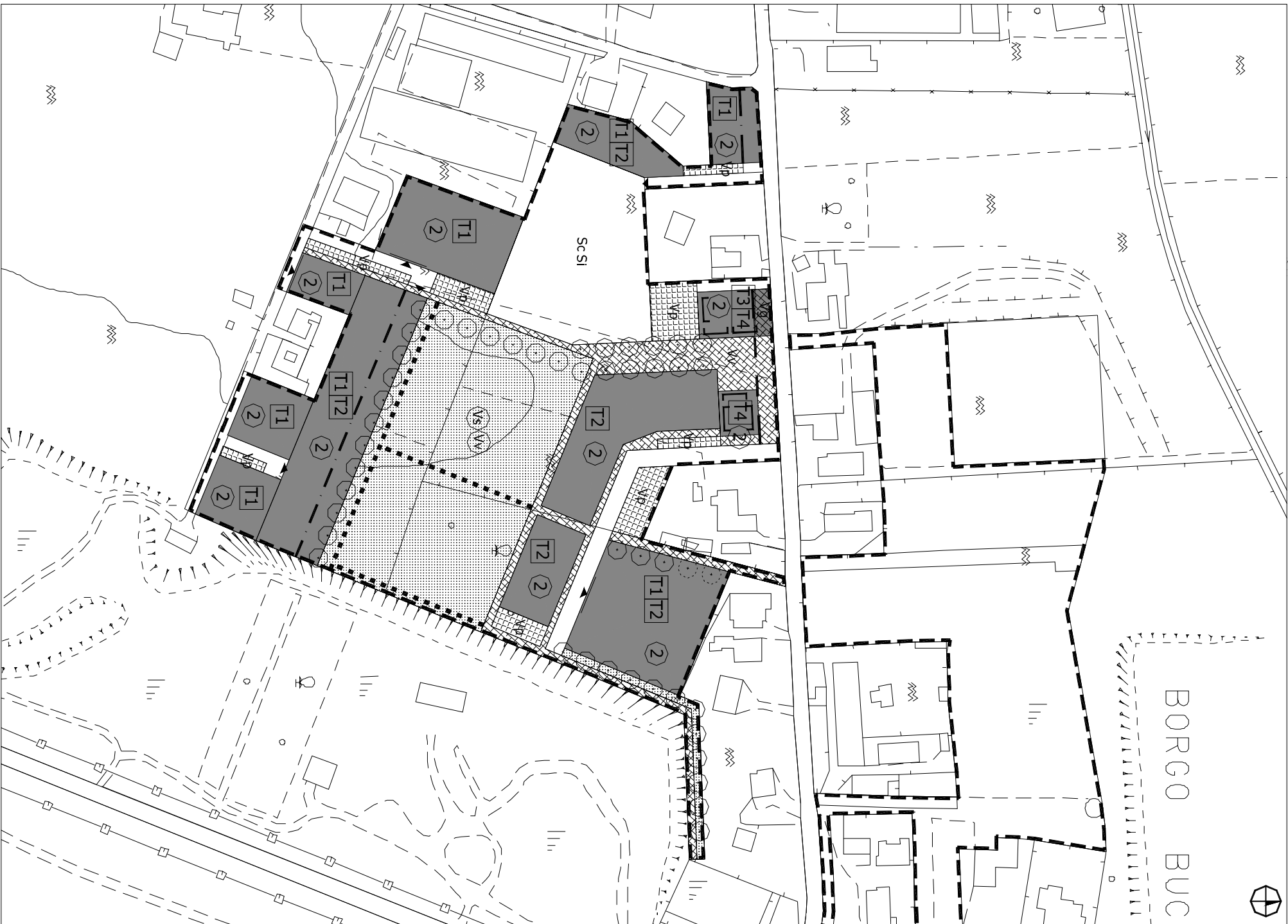
- R1, R2,
- T1 , T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica delle aree urbanizzate, anche esistenti, interessate dal progetto.
2. Tutte le aree verdi ed i principali percorsi pedonali dovranno essere opportunamente illuminati.
3. Le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive dovranno essere trattate a prato per almeno il 70% della superficie.



BORGO BUC





6.4. CANTORE

Il progetto concerne il consolidamento dell'insediamento lungo strada di Cantore in posizione baricentrica lungo la Valle del Neto.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- il completamento lungo strada di alcuni lotti interclusi;
- l'individuazione lungo strada di due aree fronteggianti destinate a servizi di interesse comune (a sud) e a verde sportivo e giardino di quartiere (a nord).

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	26.039
superficie territoriale	St	mq	19.942
superficie edificabile	Se	mq	13.231
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.26
volume urbanistico max	Vu	mc	20.000
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	6.667
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	200
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	2.746
	parcheggi	mq	963
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	3.116
	servizi	mq	2.981

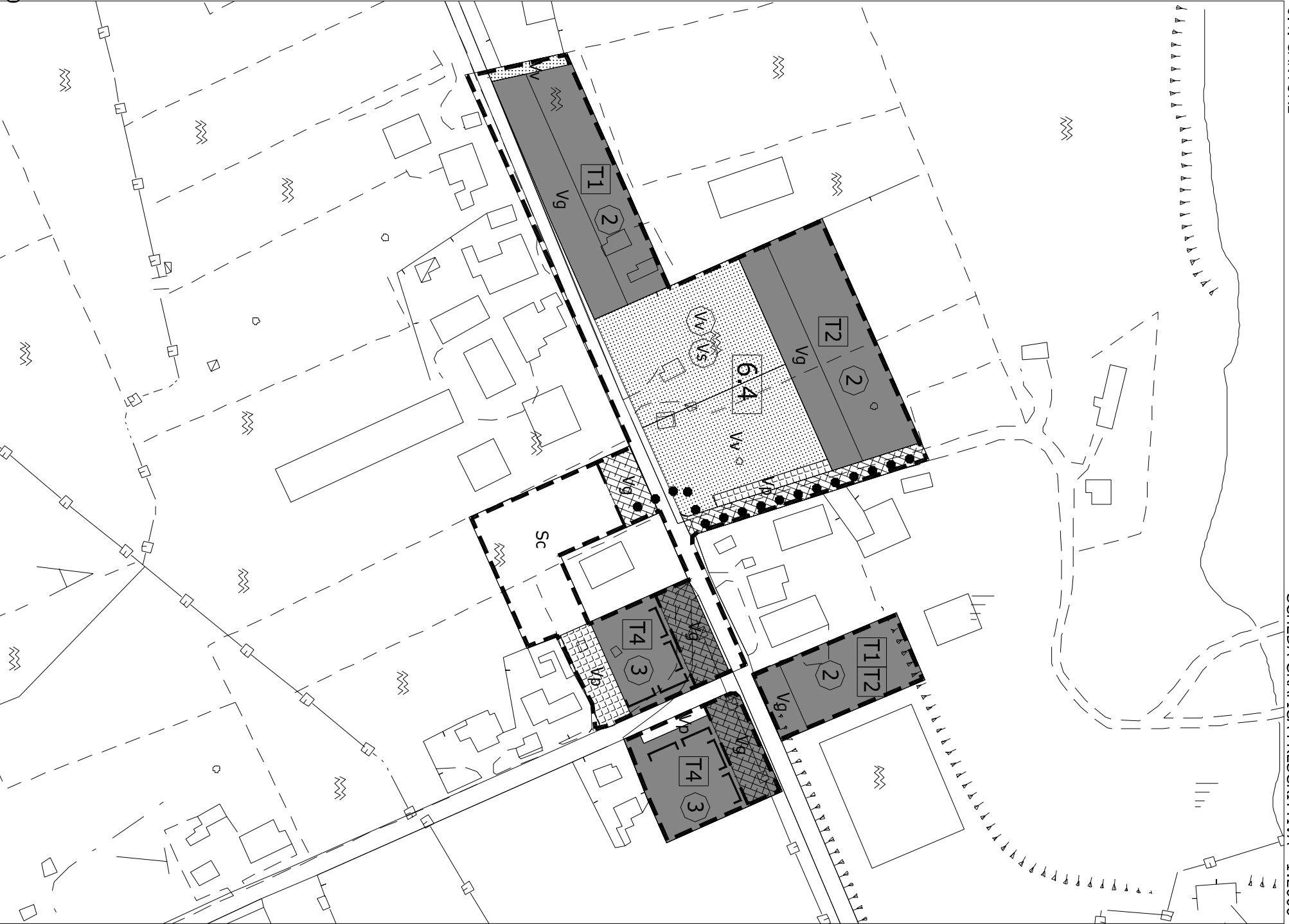
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2,
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica delle aree urbanizzate, anche esistenti, interessate dal progetto.
2. In fase attuativa dovrà essere convenzionata la realizzazione di parte del percorso ciclo-pedonale che collega la sponda sinistra del Neto con gli insediamenti di valle.
3. Gli edifici da insediare lungo strada dovranno rispettare le distanze, i trattamenti e gli usi prescritti per lo spazio aperto di pertinenza all'interno della scheda grafica prescrittiva.



6.5. JANNELLO

Il progetto è finalizzato al consolidamento di Villaggio Jannello.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

E' previsto un intervento edilizio residenziale di completamento connesso all'acquisizione di un'area da destinare a verde pubblico e servizi di interesse comune.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	9.473
superficie territoriale	St	mq	2.803
superficie edificabile	Se	mq	2.406
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.23
volume urbanistico max	Vu	mc	6.630
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	2.210
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	66
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde e parcheggi	mq	1.721
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	6.670

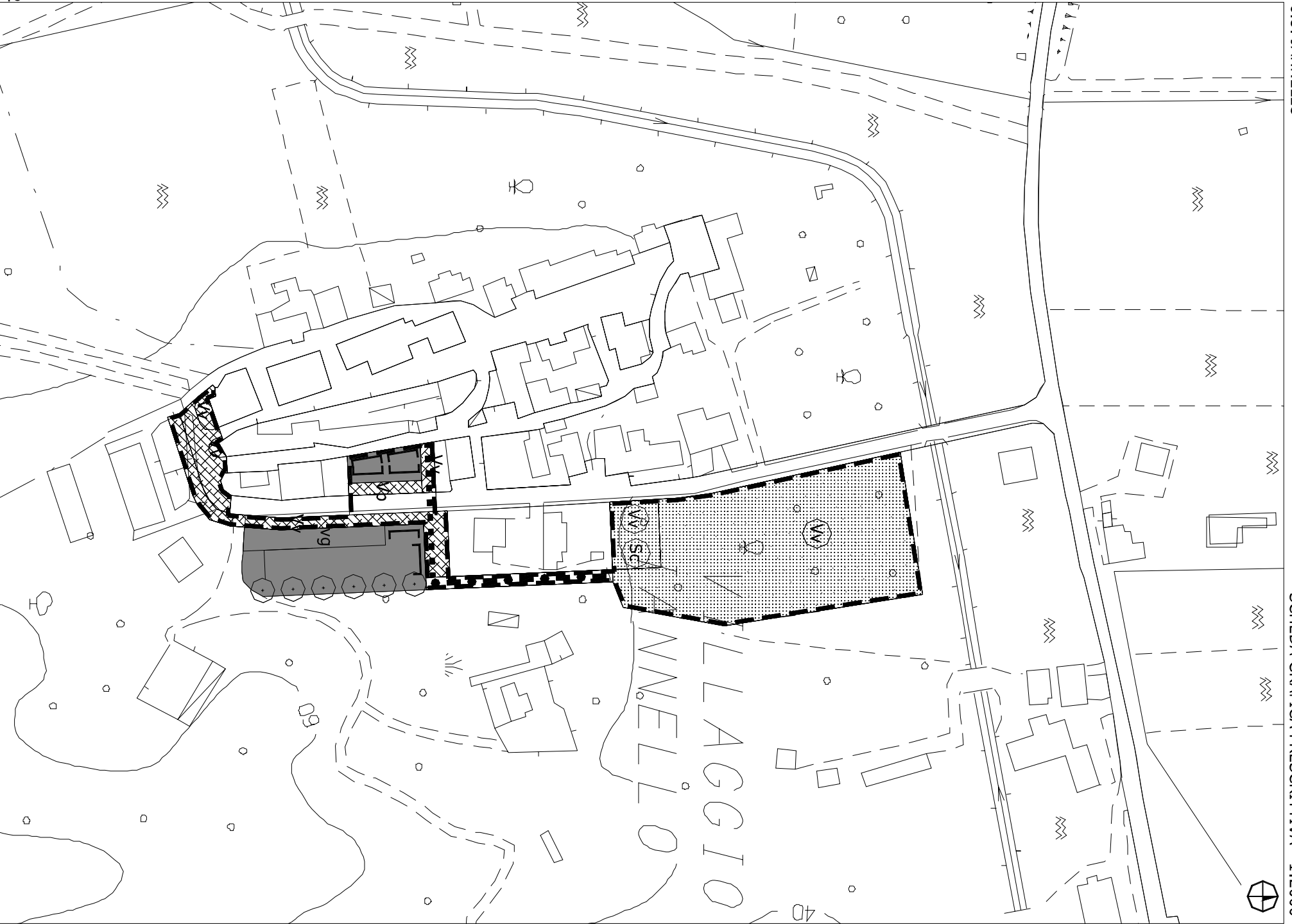
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2,
- T1 , T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli interventi sono subordinati all'infrastrutturazione tecnologica delle aree urbanizzate, anche esistenti, interessate dal progetto.
2. L'intervento edilizio è subordinato alla verifica di fattibilità geologica, sistemazione e ripristino della cava esistente.
3. E' prevista la sola cessione dell'area a verde pubblico individuata a nord mentre devono essere realizzate tutte le aree e percorsi previsti.



6.6. GABELLA NORD, GABELLA SUD, CONTRADA MARGHERITA

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Queste aree di intervento interessano parti del territorio caratterizzate da una edificazione sparsa a bassa densità che lascia ancora liberi spazi agricoli, in alcuni casi non coltivati.

L'edificazione attuale evidenzia l'incapacità di formare nuclei abitativi riconoscibili e tende a rendere sempre più marginale l'attività agricola ancora esistente.

Inoltre la bassa densità impedisce la corretta urbanizzazione di queste aree rendendo difficoltosa la loro infrastrutturazione tecnologica.

Il quadro normativo quindi:

1. individua le aree da ridestinare a zona agricola che possono diventare supporto all'espansione turistica prevista per la zona;
2. individua aree di concentrazione volumetrica consentendo il completamento edilizio attraverso la realizzazione di tipologie edilizie dominanti nella zona. All'interno delle aree di concentrazione volumetrica viene trasferita la volumetria prodotta dall'intera superficie compresa all'interno dell'Area di Trasformazione.

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto con convenzione per eventuale cessione di aree all'Amministrazione Comunale. Prima del rilascio della Concessione Edilizia è obbligatoria la predisposizione di un Atto Pubblico o di una Scrittura Privata autenticata di asservimento registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale dell'Area di Trasformazione: 0,2 mc/mq.

USI CONSENTITI

- R1, R2,
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. La volumetria realizzabile può essere esclusivamente utilizzabile nelle aree di concentrazione edilizia (all'interno della superficie edificabile) individuate dalle tavole del Prg in scala 1:5000 e nella scheda grafica prescrittiva.

2. Non sono assentibili nuove costruzioni al di fuori delle aree di concentrazione edilizia.

3. La realizzazione della volumetria prevista è subordinata all'asservimento del fondo agricolo.

4. Entro le aree di concentrazione edilizia la nuova edificazione è subordinata all'asservimento di aree estese fino a raggiungere l'indice minimo di densità fondiaria pari a 0,4 mc/mq e non superare l'indice di 1,0 mc/mq. Il valore di 1 mc/mq rappresenta la massima densità edilizia consentita all'interno delle aree di concentrazione edilizia.

Ai fini edificatori e per raggiungere l'indice minimo di densità fondiaria pari a 0,4 mc/mq, non è consentito l'asservimento di aree individuate nelle aree di concentrazione edilizia.

Il volume esistente sia all'interno delle aree di concentrazione edilizia sia all'interno delle altre aree va sottratto dal volume massimo edificabile.






5. Le aree a standard previste dal Prg nelle tavole in scala 1:5000 all'interno dell'Area di Trasformazione e nella scheda grafica prescrittiva danno diritto ad una edificabilità di 0,1 mc/mq. Tale edificabilità si somma all'indice territoriale 0,2 mc/mq. L'utilizzo della possibilità edificatoria prodotta dalle aree a standard è preordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle stesse.

6. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del Prg sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Prg e non più funzionali alla conduzione del fondo è consentito il riutilizzo per l'insediamento di attività produttive purchè tali attività non siano attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente; più in particolare non sono ammesse attività insalubri di 1° classe ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie.

7. Le aree non destinate a standard e a zona di concentrazione edilizia sono classificate come aree agricole; in esse non è consentita la nuova edificazione.
8. Criteri per l'edificazione:
 - a) la tipologia edilizia prevista è quella della casa uni-bifamiliare su lotto o della schiera;
 - b) la nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di alberature sul confine del lotto;
 - c) gli interventi devono essere definiti in modo da non precludere la possibilità di accesso alla rimanente superficie edificabile. E' perciò vietata la saturazione dei varchi lungostrada se l'intervento non prevede l'utilizzo dell'intera estensione della superficie edificabile dalla strada esistente fino al limite interno della superficie edificabile stessa;
 - d) la localizzazione delle aree a standard verdi e a parcheggio deve essere definita in modo da creare elementi di connessione pedonale tra le strade esistenti e le aree a standard verdi, boscate e per i servizi previsti.
9. Le zone di concentrazione edilizia sono parificate alla Zona Territoriale Omogenea B di cui al DM 1444/68.

LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI TRASFORMAZIONE
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
-  AREE A STANDARD PER SERVIZI
-  AREE DA RIDESTINARE A ZONA AGRICOLA
-  AREE A STANDARD VERDE E DI RIMBOSCHIMENTO









6.7. VALLE DEL NETO

Il territorio interessato dagli interventi in oggetto si estende lungo la valle del fiume Neto fino al limite costituito dalla Statale 106.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Vengono individuate porzioni di territorio da ridestinare a zona agricola e aree di concentrazione volumetrica all'interno delle quali viene trasferita la volumetria prodotta dall'intera superficie compresa all'interno dell'area di trasformazione.

I servizi e gli altri standards di supporto alla residenza sono distribuiti in modo da rafforzare la connotazione di "centri" attribuita ai villaggi di Bucchi, Cantore e Jannello all'interno delle aree di trasformazione 6.2, 6.3, 6.4, 6.5.

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento edilizio diretto con convenzione per eventuale cessione di aree all'Amministrazione Comunale. Prima del rilascio della Concessione Edilizia è obbligatoria la predisposizione di un Atto Pubblico o di una Scrittura Privata autenticata di asservimento registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale dell'Area di Trasformazione: 0,2 mc/mq.

USI CONSENTITI

- R1, R2,
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. La volumetria realizzabile può essere esclusivamente utilizzabile nelle aree di concentrazione edilizia (all'interno della superficie edificabile) individuate dalle tavole del Prg in scala 1:5000 e nella scheda grafica prescrittiva.

2. Non sono assentibili nuove costruzioni al di fuori delle aree di concentrazione edilizia.

3. La realizzazione della volumetria prevista è subordinata all'asservimento del fondo agricolo.

4. Entro le aree di concentrazione edilizia la nuova edificazione è subordinata all'asservimento di aree estese fino a raggiungere l'indice minimo di densità fondiaria pari a 0,4 mc/mq e non superare l'indice di 1,0 mc/mq. Il valore di 1 mc/mq rappresenta la massima densità edilizia consentita all'interno delle aree di concentrazione edilizia.

Ai fini edificatori e per raggiungere l'indice minimo di densità fondiaria pari a 0,4 mc/mq, non è consentito l'asservimento di aree individuate nelle aree di concentrazione edilizia.

Il volume esistente sia all'interno delle aree di concentrazione edilizia sia all'interno delle altre aree va sottratto dal volume massimo edificabile.

5. Le aree a standard previste dal Prg nelle tavole in scala 1:5000 all'interno dell'Area di Trasformazione e nella scheda grafica prescrittiva danno diritto ad una edificabilità di 0,1 mc/mq. Tale edificabilità si somma all'indice territoriale 0,2 mc/mq. L'utilizzo della possibilità edificatoria prodotta dalle aree a standard è preordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle stesse.

6. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del Prg sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Prg e non più funzionali alla conduzione del fondo è consentito il riutilizzo per l'insediamento di attività produttive purchè tali attività non siano attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente; più in particolare non sono ammesse attività insalubri di 1° classe ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie.






7. Le aree non destinate a standard e a zona di concentrazione edilizia sono classificate come aree agricole; in esse non è consentita la nuova edificazione.

8. Criteri per l'edificazione:

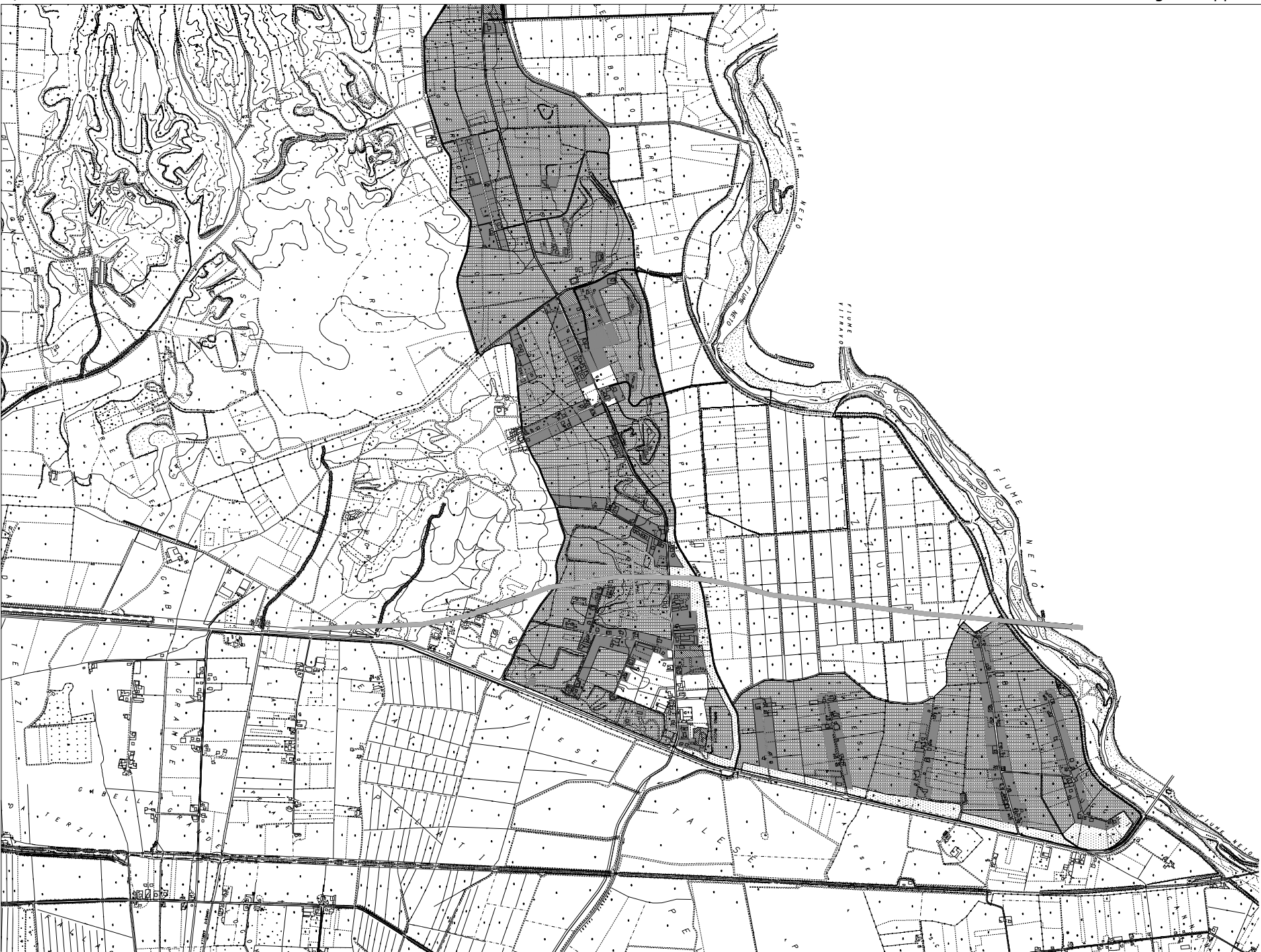
- a) la tipologia edilizia prevista è quella della casa uni-bifamiliare su lotto o della schiera;
- b) la nuova edificazione deve prevedere la realizzazione di alberature sul confine del lotto;

- c) gli interventi devono essere definiti in modo da non precludere la possibilità di accesso alla rimanente superficie edificabile. E' perciò vietata la saturazione dei varchi lungostrada se l'intervento non prevede l'utilizzo dell'intera estensione della superficie edificabile dalla strada esistente fino al limite interno della superficie edificabile stessa;
 - d) la localizzazione delle aree a standard verdi e a parcheggio deve essere definita in modo da creare elementi di connessione pedonale tra le strade esistenti e le aree a standard verdi, boscate e per i servizi previsti.
9. Le zone di concentrazione edilizia sono parificate alla Zona Territoriale Omogenea B di cui al DM 1444/68.

LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI TRASFORMAZIONE
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
-  AREE A STANDARD PER SERVIZI
-  AREE DA RIDESTINARE A ZONA AGRICOLA
-  AREE A STANDARD VERDE E DI RIMBOSCHIMENTO







versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

