

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PRUSSST

Plano dell'assetto urbanistico del Comune di Prussino, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2011.

Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del territorio



VARIANTI URBANISTICHE
Comune di
Ospedaletti

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA
CANTONE DI GENOVA

Piano Regolatore Generale vigente

(Zona FS2a - stazione)

L'intervento si colloca all'interno dell'ambito RMA1 con funzione residenziale (R) e con il tipo di intervento volto al mantenimento (MA) e all'interno dell'ambito ABMO ambito di attrezzature balneari-modificazione, che corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo B del D.M. 2 Aprile 1968.

Dall'articolo 17 "funzioni" delle Norme di Attuazione le funzioni ammesse sono:

- Residenziale (R)
- residenza familiare;
- residenza associata (comunità, collegi, comitoli);
- commercio di minuto con una superficie lorda di pavimento inferiore a 400 mq;
- artigianato di servizio;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi, con esclusione di nuovi insediamenti ricettivi e di esercizi commerciali con una superficie lorda di pavimento maggiore di 400 mq.

L'articolo 18 "tipi di intervento" delle Norme di Attuazione specifica:

Mantenimento (MA)

Si applica nel caso di tessuto urbano avente un elevato grado di saturazione volumetrica e di compattezza dell'edificio ovvero di territorio agricolo avente una struttura fondiaria organizzata ed un equilibrato rapporto tra costruito e coltivo, al fine di escludere significativi incrementi volumetrici ed alterazioni dell'esistente, pur ammettendosi marginali quote complessivamente volte a migliorare la funzionalità del contesto. Tale tipo di intervento si applica altresì alle porzioni di territorio di rilevante pregio ambientale, anche non caratterizzate da elevate volumetrie esistenti ma già strutturate a seguito di una stratificata azione antropica, che richiedono la preservazione della configurazione esistente nonché alla parte alta del territorio allo stato naturale, meritevole di tutela per il suo valore paesistico ambientale. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione (opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) ed eccezione della ristrutturazione urbanistica e della demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi in cui quest'ultimo intervento è specificatamente ammesso nelle tabelle d'ambito. Nella tabella dell'ambito ABMO attrezzature balneari (Ab), tipo di intervento modificazione (MO) si specifica che:

trattasi della parte litoranea di lavoro in cui sono individuate opere di difesa della costa (con valore indicativo in cartografia di PRG) da definirsi in sede di progettazione esecutiva e di potenziamento degli stabilimenti balneari.

All'articolo 18 "tipi di intervento" delle Norme di Attuazione, viene stabilito che modificazione si applica nel caso di tessuto urbano e coltiero scarsamente strutturato e con presenza di porosità in cui occorre intervenire ovvero di territorio agricolo privo di una struttura fondiaria organizzata e di un equilibrato rapporto tra costruito e coltivo, al fine di consentire quegli interventi, anche comportanti un incremento del peso insediativo d'ambito, volti alla riorganizzazione funzionale ed alla ricomposizione ambientale di tali porzioni di territorio.

Tale tipo di intervento si applica altresì alle porzioni di territorio già strutturate, seppure scarsamente inedificate, poste ai margini del tessuto edificato, allo scopo di completare un processo insediativo già maturo, preservando al contempo dall'edificazione le aree più esterne dell'agglomerato urbano.

Le aree a servizio pubblico presenti sono soggette ai seguenti parametri:

- V₀ (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), esteso per 588 mq, e realizzata completamente;
- P₁₃ (aree per parcheggi), esteso per 5452 mq., da realizzare completamente, con l'obbligo di piantumazione d'alto fusto, con una superficie lorda di pavimento massima di 3200 mq., in struttura interrata di due piani.

Nuova disciplina normativa di variante al P.R.G.

ZONA FS2A / STAZIONE

Tale zona è sottoposta ad un intervento di riqualificazione urbana attraverso una progettazione di assetto unitario finalizzata a:

- aumentare la dotazione di parcheggi e migliorare la viabilità nell'area;
 - aumentare la dotazione di verde pubblico;
 - consentire la continuità della pista ciclabile;
 - attestare il terminale di trasporto pubblico all'altezza dell'ex stazione;
 - valorizzare i volumi esistenti;
 - aumentare la dotazione di infrastrutture per il turismo ed il commercio.
- Tale progettazione unitaria dovrà individuare le fasi e gli strati di attuazione delle previsioni in essa comprese.
- Non è ammessa nuova volumetria, salvo limitate riprofilature per sviluppi progettuali di dettaglio, non eccedenti il 20% del volume degli edifici esistenti (stazione, edificio merci e di servizio) e nel rispetto dei caratteri architettonici e dimensionali degli edifici della stazione.

Destinazioni ammesse

Sul rilevato ferroviario, salvo diverse soluzioni alternative, deve essere riservato un apposito spazio per il trasporto pubblico e la pista ciclabile.

In particolare le destinazioni ammesse sono:

- servizi generali;
- viabilità di carattere locale;
- parcheggi sotterranei e di superficie;
- attrezzature per attività commerciali;
- attrezzature per la ristorazione;
- spazi espositivi pubblici e privati;
- spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo a carattere turistico;
- infrastrutture per la balneazione;
- passeggiate pedonali;
- pista ciclabile;
- verde pubblico attrezzato;
- verde privato.