

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 11a S. MARIA A MARCIOLA RISTORANTE "FIORE"		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 11 mq 0,00	DISPOSIZIONI PARTICOLARI Mediante stipula di una convenzione (o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto) sono garantiti il mantenimento della destinazione d'uso del complesso (pubblico esercizio con ospitalità extralberghiera), nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico.
DESCRIZIONE	L'area, collocata all'interno del nucleo abitato di S. Maria a Marciola, comprende il ristorante, il giardino di pertinenza, l'area a parcheggio frontistante. Ricadono nell'area numerosi manufatti e consistenze incongrue legittimate mediante condono edilizio.		DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione devono essere valutate sulla base di una simulazione del fabbisogno in situazioni di massima capienza dell'esercizio. Il dimensionamento deve essere in grado di ridurre al minimo il coinvolgimento degli spazi pubblici adiacenti e di scongiurare in tal modo situazioni di intralcio alla circolazione. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non possono comunque risultare inferiori a quelle stabilite dagli artt. 13 e 14. Anche in considerazione della morfologia del sito, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse interrato. Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera; - eliminazione o riconfigurazione delle consistenze di origine abusiva e dei manufatti di scarsa qualità dal punto di vista estetico o prestazionale, nel quadro di una riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area.		OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO La realizzazione degli interventi di interesse privato può essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scoppio parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni al riguardo sono dettate dall'Amm./ne Comunale, con il supporto tecnico dei competenti uffici. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano: - la riqualificazione, con idonea pavimentazione stradale a basso impatto ambientale, di Via dell'Oratorio, almeno per il tratto ricadente nell'abitato S. Maria a Marciola; - la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di S. Maria a Marciola.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 9.800 circa		INVARIANTI STRUTTURALI L'area ricade interamente negli 'ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale' di cui all'art. 73, ed è in parte interessata dai 'boschi densi' di cui all'art. 70. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60)
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Nel quadro di un intervento (parziale o totale) di ristrutturazione urbanistica del complesso edilizio è consentita la realizzazione dei seguenti interventi: - recupero del volume (V) legittimo esistente dei volumi secondari (VS) e dei manufatti a trasformabilità limitata (TL), anche con trasformazione di superfici accessorie in superficie utile (Su); - ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia a parità di volume (V) degli edifici di Classe 10 e 15; - incremento/i volumetrico/i <i>una tantum</i> , fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima complessiva esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Ove gli incrementi volumetrici <i>una tantum</i> siano proposti in forma di addizioni volumetriche, essi sono consentiti solo ove pienamente compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici preesistenti. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - pubblico esercizio (bar, ristorante) - ospitalità extralberghiera (art. 161 paragrafo 6) Il complesso edilizio può altresì ospitare locali di abitazione per i gestori dell'attività.		DISCIPLINE SPECIALI L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.
DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo), a fronte dell'eliminazione (o della riconfigurazione) di manufatti incongrui e consistenze di origine abusiva, l'attività in atto può essere consolidata attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comprendente incrementi volumetrici <i>una tantum</i> nei limiti dimensionali sopra specificati. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) garantisce un corretto inserimento delle nuove consistenze edilizie nel contesto di riferimento, delineando un assetto planivolumetrico equilibrato ed unitario, coordinando tipologie, materiali e finiture degli edifici, e definendo una sistemazione qualitativa del giardino di pertinenza del pubblico esercizio. A tal fine il progetto è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi.		CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 10 e 15, alcuni volumi secondari (VS), nonché numerosi edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL). Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità geologica: 3a
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), i), j).
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Piano Attuativo, ovvero di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato ad atto di assenso della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del pubblico esercizio e giardino di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - area di parcheggio per la clientela del pubblico esercizio: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - edifici esistenti (Classe 10 e Classe 15): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del pubblico esercizio e giardino di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125). E' comunque prescritto il mantenimento della destinazione d'uso del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda; - area di parcheggio per la clientela del pubblico esercizio: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - edifici esistenti ristrutturati, ampliati e/o riconfigurati, comprese nuove consistenze ricavate con l'intervento di ristrutturazione urbanistica: Classe 10. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 115, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	---

