

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell' attuale e vigente Piano Operativo del Comune di Porto Azzurro, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.04.2021.

Il complesso immobiliare di proprietà della Soc. Buraccio 1 situato in Loc. Buraccio nel Comune di Porto Azzurro e' distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale n° 174 Categoria D/7 Rendita Catastale Euro: 5.304,00 e al N.C.T. al Foglio 3 Mappale n° 174 Ente Urbano della superficie di mq 3210; Mappale n° 26 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 3530 Rendita Catastale R.D. Euro:8,20 R.A. Euro: 8,20; Mappale n° 315 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 1050 Rendita Catastale R.D.Euro:2,44 R.A. Euro: 2,44 3540; Mappale n° 317 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 780 Rendita Catastale R.D.Euro:1,81 R.A. Euro: 1,81; per una superficie complessiva pari a circa 8570 mq.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Operativo classificano il fabbricato esistente e l'area circostante, come Zona di recupero e riqualificazione funzionale:

Comparto n. 9 – U.T.O.E 8 - Recupero stabilimento produttivo “Ex Ovogalletti” in loc. Buraccio;

le schede norma allegato 1 del piano operativo prevedono quanto segue:

OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:

Recupero e riqualificazione urbanistica, funzionale e paesaggistica delle strutture produttive dismesse, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale.

1) Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale: **5290 mq;**

Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica per complessivi **500 mq di SE**

Hmax: 2 piani fuori terra (max 7,5 m)

2) Modalità di attuazione

Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato. Fermo restando l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle funzioni previste, l'Amministrazione Comunale, in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche dell'area di intervento, si riserva la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici prescritti dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente in relazione al carico insediativo previsto.

3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano

Il P.d.R. dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area attraverso la totale riconfigurazione dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero convenzionato esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica – Sezione 4 DM 16/08/52, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti sul paesaggio indotti dai nuovi interventi edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

4) Condizioni alla trasformazione

AMBIENTE E PAESAGGIO

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle N.T.A.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle N.T.A.

Le sistemazioni degli spazi esterni dovranno attenersi al contesto rurale in cui l'intervento si colloca, evitando soluzioni progettuali e scelta delle piante incongrue, di tipo urbano, ma dovranno rispecchiare l'ampio intorno agricolo. La progettazione degli edifici dovrà essere integrata con la presentazione di elaborati illustranti criteri progettuali, scelta delle piante e soluzioni che rispecchino quanto sopra illustrato.

Il progetto dovrà essere corredato da una documentazione attestante il metodo di smaltimento dei reflui, data l'ubicazione lontana dal depuratore comunale.

5)- Il Piano Attuativo potrà prevedere misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), nella misura massima del 10% della SE in incremento rispetto ai parametri della presente scheda.