o
n. C08 Colleluna

OP-**Art.87** *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))*

1. Tali zone sono destinate ad attività turistiche, alberghiere di cui alla LR n.4/1993, extralberghiere di cui alla LR n.8/1994 e LR n.33/1994 s.m.i., comprensive di ristorazione, e a pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, gelaterie, pasticcerie, locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, ed esercizi similari, servizi ricreativi e per il benessere fisico; è ammessa la realizzazione di impianti sportivi annessi alle strutture turistiche. Sono inoltre ammesse, previo parere del Consiglio Comunale, strutture per la protezione civile quali caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc) e presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari.
2. Le attività extralberghiere sono realizzate nel rispetto dell'art. 3 della LR n.53/1974 e dell'art. 12 della LR n.33/1994.
3. E' ammesso l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri, fatte salve le diverse prescrizioni di cui al successivo c.8:

a) UF= 0.4 mq/mq.;
b) numero dei piani fuori terra: 4 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
c) IP = 20%;
d) A = 3 alberi/100 mq; Ar = 6 arbusti/100 mq. E' comunque fatto salvo quanto prescritto al comma 5.
e) distanza minima dai confini: ml.5,00.
f) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
g) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.'68 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992.

h) per quanto riguarda la distanza dalle ferrovie dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali e dai laghi deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 33 e 34.
i) costruzioni per abitazioni sono consentite per il gestore o per il personale di custodia per complessivi 150 mq.

4. E' prevista la realizzazione di parcheggi e spazi per il verde, nella misura minima di un posto macchina per ogni n.2 posti letto e di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività. Una quota non inferiore al 50% di tali superfici, sistemate ed urbanizzate, sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, comprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/1989.

5. All'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni. Tale requisito deve essere accertato dal Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

6. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se eseguiti senza opere edilizie, sono ammessi previo contestuale adeguamento del numero dei posti auto in conformità a quanto previsto al comma 4.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute al comma 4 è fatta salva la disciplina di cui al comma 7 dell'art. 61 della LR 27/2000.

8. Si riportano di seguito le schede specifiche di alcune zone FD1 per le quali vengono definite alcune modalità di intervento e quantità ammesse:

OMISSIS

8.36. Nella zona FD1(36) a Colleluna (torre) si prevedono le seguenti modalità di trasformazione:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione con ristrutturazione di parte dell'esistente e nuova edificazione previa demolizione delle parti più degradate. Intervento di notevole complessità per l'estensione del comparto, per la sua localizzazione in zona di notevole interesse ambientale, per la presenza dell'edificio storico della torre di Colleluna e per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici e d'uso.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica, privata o mista.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

rif. c.1 del presente articolo. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui al c.2, n. 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette) dell'art.10 delle presenti norme.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica ed edilizia, demolizione e nuova edificazione.

Restauro e risanamento conservativo per la torre di Colleluna.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Incremento del 30% rispetto alla volumetria esistente.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima ammessa: ml 7,50 per due piani fuori terra.

L'allineamento dei fabbricati non deve superare verso sud quello del fabbricato esistente e la loro dislocazione non può avanzare in direzione est rispetto alla zona attualmente occupata dalle strutture esistenti. Per le altre prescrizioni, si rinvia ai c.3 lettere da c) a i).

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per la torre storica, al fine di impedirne ulteriori degradi e preventivamente alla realizzazione dell'intervento, si prevede o la cessione gratuita all'AC della stessa, sottoposta ad intervento di consolidamento, e di una porzione di area adiacente che consenta la creazione di un giardino pubblico dedicato, o il recupero mediante restauro e risanamento scientifico con il mantenimento della proprietà privata e, tramite convenzione da inserire nel PA, la definizione di opportune modalità di uso pubblico.

Rispetto delle alberature esistenti individuate dalla destinazione filari arborei

OMISSIS