

At14: Acquapark in località Irto

In questa zona valgono le prescrizioni contenute nel Piano Attuativo in corso di realizzazione. Nella zona a sud, esterna al perimetro di "Piano Attuativo in corso di realizzazione", è consentita la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'attività. All'interno di quest'area è consentita la realizzazione di strutture di servizio al parcheggio e alle attività turistiche (chioschi, attività ricettive, ecc.) purché realizzate su edifici a 1 piano, localizzati in vicinanza della strada provinciale e con un rapporto di copertura massimo (riferito alla sola area a parcheggio) pari al 5%.

Deve essere redatto un progetto complessivo di inserimento del parcheggio e delle attività ad esso connesse. Nel progetto deve essere studiato in modo particolare l'accesso al parcheggio; questo punto deve essere connesso alla viabilità attraverso uno spazio che consenta di svolgere in sicurezza i movimenti di accesso o le manovre di inversione dei veicoli.

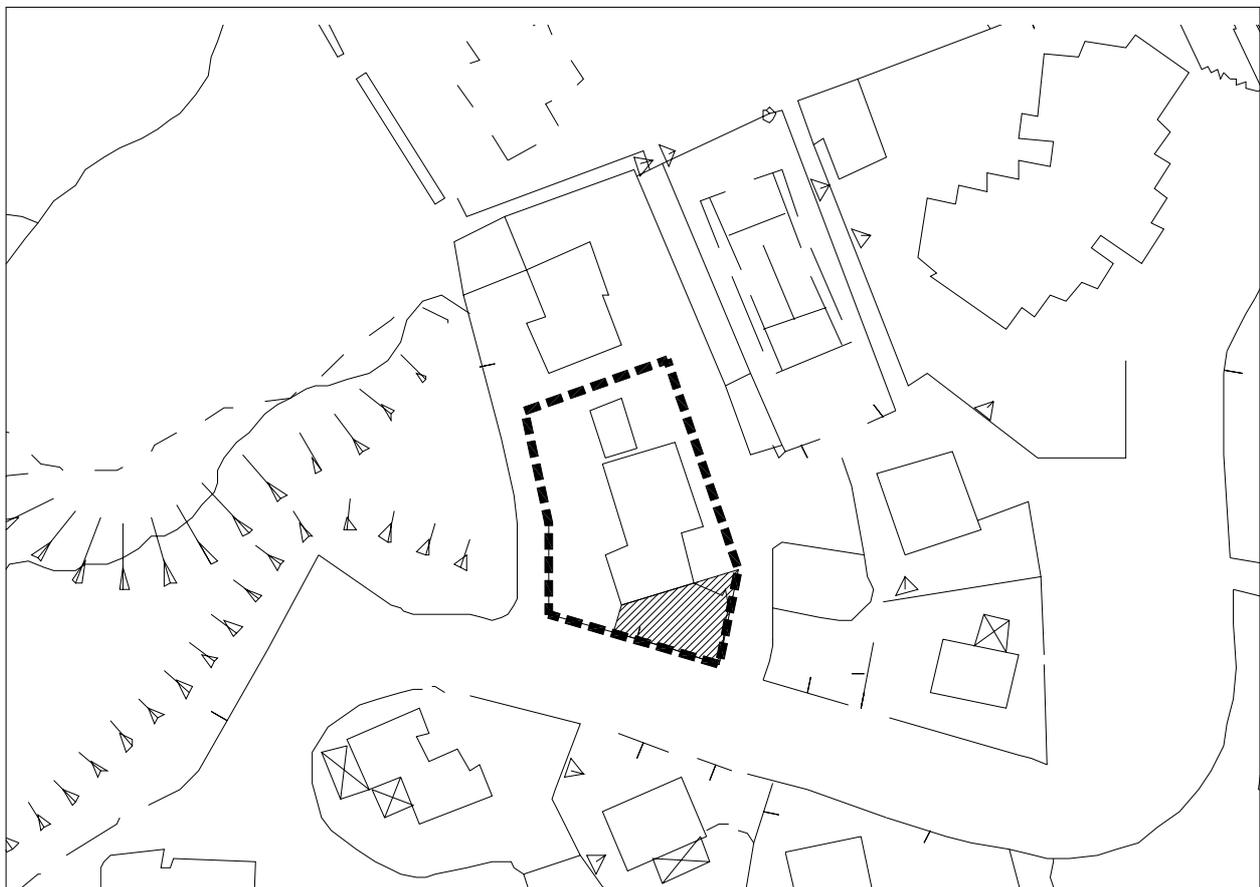
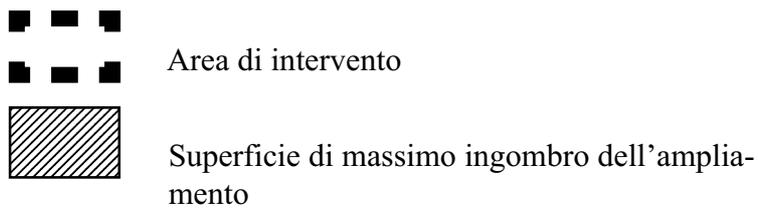
At8: Hotel Panoramic

Modalità di intervento e prescrizioni particolari.

L'ampliamento della struttura alberghiera esistente deve avvenire all'interno del perimetro di massimo inviluppo individuato nella scheda planimetrica.

L'altezza dell'ampliamento non può superare l'altezza dell'edificio principale esistente.

L'ampliamento si attua attraverso intervento edilizio diretto.



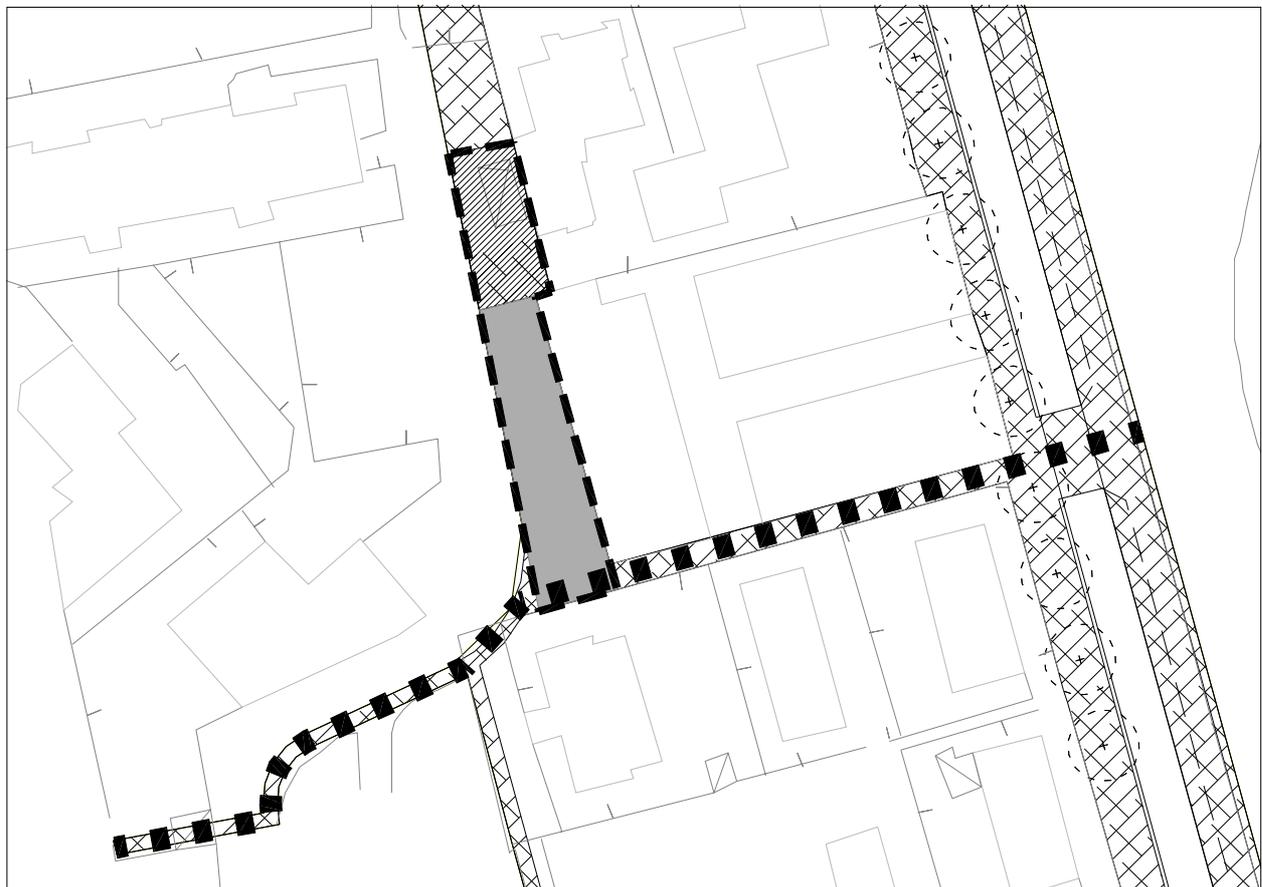
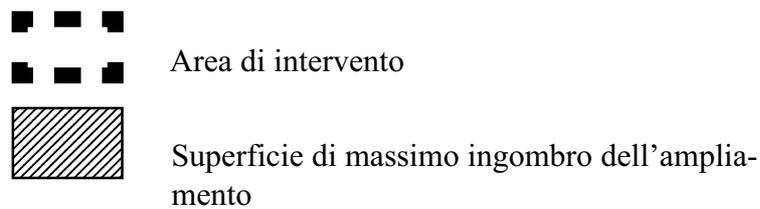
At9: Hotel Tortorelli

Modalità di intervento e prescrizioni particolari.

L'ampliamento della struttura alberghiera esistente deve avvenire all'interno del perimetro di massimo inviluppo individuato nella scheda planimetrica.

L'altezza dell'ampliamento non può superare i 4 piani.

L'ampliamento si attua attraverso intervento edilizio diretto. Il progetto di concessione Edilizia deve prevedere le modalità di sistemazione dello spazio scoperto di pertinenza dell'edificio.



Titolo VII Aree di trasformazione e progetti di spazio pubblico

Art. 75 Aree di trasformazione: disposizioni generali

1. Le Aree di Trasformazione riguardano ambiti per i quali il PRG prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme.

2. Tutte le Aree di Trasformazione sono soggette a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata ovvero ad attuazione diretta tramite "Concessione Edilizia convenzionata" secondo le modalità di seguito descritte. E' sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo in caso di modifica delle prescrizioni delle singole schede delle aree di trasformazione.

Salvo diverse prescrizioni particolari, contenute nella scheda relativa a ciascun intervento, i piani attuativi sono quelli definiti all'art. 14 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Tutte le aree a standards individuate nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La cessione gratuita al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito dell' Area di Trasformazione, dovrà essere definita in sede di convenzione. All'interno della Convenzione potrà essere stabilito che alcune aree, comunque gravate da vincolo di uso pubblico potranno essere lasciate alla proprietà privata. Gli "Elementi costitutivi e obiettivi del progetto", i "Dati dimensionali", gli "Usi consentiti" e le "Prescrizioni particolari ed elementi vincolanti", inseriti nelle schede degli articoli successivi, costituiscono la base per la stesura delle convenzioni del Piano Attuativo. La "Scheda grafica prescrittiva" è la base per la stesura del piano attuativo.

4. I Piani Attuativi o le Concessioni Edilizie Convenzionate possono non ricomprendere l'intero perimetro dell'Area di Trasformazione. In tal caso spetta al Dirigente o al Responsabile di Servizio con apposito Provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'ambito minimo di intervento e lo strumento di attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal PRG per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito.

5. Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di standards da rapportare al volume edificabile e proporzionale agli standards previsti per l'intera area di trasformazione. Non è consentita la monetizzazione delle aree a standards che devono quindi essere completamente recuperate e cedute.

6. L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:
a. a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede attraverso Concessione Edilizia diretta previa la stipula di di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo.

b. a seguito di accordo parziale tra i proprietari. In questo caso, con le procedure definite al punto 4, gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede attraverso Concessione Edilizia diretta previa la stipula di di Convenzione urbanistica e formalizzazione di apposito atto d'obbligo, con le seguenti limitazioni:

- la superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno una area di concentrazione volumetrica;
- deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a standards,
- deve essere garantita la realizzazione della volumetria residua da realizzare negli interventi successivi.

7. I PA o le Concessioni Edilizie Convenzionate dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche previste dal PRG, salvo modeste rettifiche delle stesse, dovute a esigenze comprovate e

determinate da situazioni di fatto, che dovranno comunque rispettare gli obiettivi e i principali elementi costitutivi specificati per ciascuna Area di Trasformazione.

8. Le Aree di Trasformazione sono identificate da un perimetro *Si* (Superficie di Intervento) e da un perimetro *St* (Superficie Territoriale). La capacità edificatoria delle Aree di Trasformazione è estesa all'intero perimetro della Superficie di Intervento *Si*.

I perimetri *Si* delle Superfici di Intervento delle Aree di Trasformazione possono comprendere zone destinate a Standard Secondario, come verde pubblico, parcheggi o aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, in eccedenza rispetto agli standards primari previsti dall'intervento stesso.

L'acquisizione delle aree a standard secondario eccedenti può avvenire:

- tramite la procedura di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale; in questo caso esse perdono la loro capacità edificatoria
- tramite cessione e realizzazione gratuita (o convenzionamento dell'utilizzo nel caso di attrezzature pubbliche); in questo caso la relativa capacità edificatoria dovrà essere utilizzata all'interno della Superficie Territoriale *St* individuata nell'area di Trasformazione.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso rimane confermato quanto sopra disposto ossia che la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

9. Il PRG individua all'interno delle aree di trasformazione una quota percentuale del volume residenziale edificabile da destinare ad edilizia pubblica (E.R.P.).

La convenzione urbanistica per la realizzazione del piano attuativo dell'"Area di Trasformazione" dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area urbanizzata destinata all'intervento di edilizia residenziale pubblica, ad un prezzo pari al valore d'esproprio calcolato sulla base dell'articolo 5 bis della L. 359/1992.

Potrà essere pure concordato che, in luogo della cessione della suddetta quota, l'operatore provveda alla diretta costruzione di unità immobiliari da cedere a prezzi convenzionati.

10. Le aree di trasformazione sono individuate nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio" con la sigla *At* e la numerazione dei successivi capi e articoli.

Art. 76 Aree soggette a progetto di spazio pubblico: disposizioni generali

1. Le aree soggette a "Progetto di spazio pubblico" riguardano parti del territorio appositamente perimetrate nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità o di realizzare dei servizi.

2. In tali aree il PRG si attua per intervento di iniziativa pubblica o, tramite convenzionamento per iniziativa privata. Gli "Obiettivi", le "Prescrizioni e indicazioni di progetto" e i contenuti della "Scheda grafica prescrittiva" costituiscono la base per la predisposizione del progetto.

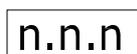
3. Questi progetti, definiti o concordati con l'Amministrazione Comunale, devono sviluppare i seguenti indirizzi:

- riqualificazione di strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, attraverso il miglioramento dei selciati, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili, il ridisegno dei viali storici;
- organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non costruiti;
- localizzazione di eventuali parcheggi collettivi, con l'ambientamento delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e di verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale;
- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato a salvaguardia di vedute su monumenti, su elementi rilevanti del paesaggio storico, sulle colline e sul porto;
- valorizzazione di edifici pubblici o a destinazione pubblica;
- scelta dei materiali di impiego per le costruzioni e i recuperi, dei colori delle facciate, del profilo delle coperture, delle insegne, della segnaletica stradale; tutela delle vetrine storiche anche attraverso regolamenti di V.I.A. o di ambiente storico e redazione di strumenti di settore atti a costruire un riferimento unitario per i progetti (Piano del colore, Catalogo dei materiali, ecc.);
- ridefinizione dei rapporti tra spazi privati che si affacciano sullo spazio pubblico.

4. Le aree soggette a "Progetto di spazio pubblico" sono individuate nella tavola P4 "Usi e modalità di intervento, intero territorio con propria numerazione e norme nei successivi capi e articoli.

Art. 77 Elementi prescrittivi e indicativi delle schede grafiche

INDICAZIONI GENERALI



numero "Area di Trasformazione" o "Progetto di Spazio Pubblico"



perimetro di intervento



superficie edificabile

Individua la superficie da destinare all'edificazione comprensiva di strade e di spazi privati ineditati.

In assenza di altre specificazioni la superficie edificabile è destinata alla residenza; gli usi diversi da quello residenziale sono così individuati:

T14: centro commerciale

Si: istruzione dell'obbligo

Sc: attrezzature di interesse comune o servizi religiosi

SS: servizi sportivi

T: terziario

SW: Attrezzature per l'attività portuale

MR: mercato rionale



attrezzature di interesse comune

Individua il perimetro delle superfici all'interno dell'Area di trasformazione o del "Progetto di spazio pubblico" da destinare ad attrezzature di interesse comune o a servizi religiosi



Istruzione dell'obbligo

PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI APERTI

Usi.

Si individuano graficamente i perimetri contraddistinti da sigle ai quali corrispondono le differenti destinazioni d'uso degli spazi scoperti pubblici ed eventualmente privati (all'interno della superficie edificabile). Si individuano inoltre i tracciati contraddistinti da simboli dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

Gli usi hanno carattere prescrittivo.

I tracciati dei percorsi possono subire lievi modificazioni laddove ciò si rendesse necessario in fase di attuazione dei progetti. Rimangono comunque prescrittivi i recapiti degli stessi ed il rispetto del ruolo di relazione funzionale tra le parti ad essi affidato.

Vv verde pubblico primario



verde pubblico secondario

Vs impianti sportivi scoperti

Vp parcheggi pubblici primari



parcheggi pubblici secondari

VPM

parcheggi pubblici primari multipiano

vg

verde privato vincolato

vs

impianti sportivi scoperti di uso collettivo

p

parcheggi privati



percorso pedonale



percorso pedonale alberato



percorso ciclopedonale alberato

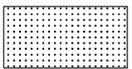
Caratteri ed elementi morfologici

Questo insieme di prescrizioni grafiche è atto a normare forma, trattamento superficiale ed altri elementi morfologici caratterizzanti gli spazi aperti e le loro relazioni con le aree edificate e/o edificabili. La definizione del trattamento superficiale è da ritenersi prescrittiva per quanto attiene la distinzione tra superfici permeabili (prato, bosco e pavimentazione permeabile) ed impermeabili (pavimentate). L'individuazione di elementi quali filari, superfici alberate, siepi, fossi da mantenere, terrapieni, piani inclinati, punti e fronti di accesso è da ritenersi prescrittiva.



parcheggi interrati o seminterrati

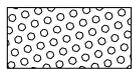
Individua il perimetro delle superfici a parcheggio interrate o seminterrate sottostanti superfici destinate ad altro uso



prato



alberato



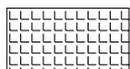
bosco

Individua superficie da piantumare con alberature d'alto fusto.



pavimentato, lastricato

Rientrano in questo tipo di trattamento superficiale materiali quali il porfido, le pietre della tradizione locale, il cemento, ecc.



pavimentazione permeabile

Rientrano in questo tipo di trattamento superficiale materiali quali il grigliato erboso in cemento o plastica, la ghiaia, la terra battuta, pavimentazioni miste nelle quali sia garantita il 50% di superficie completamente permeabile, ecc.



filari arborei



siepi



fossi da mantenere



terrapieno



piano inclinato



rimando a sezione stradale



collegamenti carrabili tra differenti quote

Prescrive il punto e non la forma del collegamento



punti di accesso carraio



fronte di accesso carraio



punto di accesso pedonale



fronte di accesso pedonale

PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI

Caratteri morfologici

Questo insieme di prescrizioni regola i caratteri della nuova edificazione, le eventuali possibilità di intervento o prescrizioni su edifici esistenti, i mutui rapporti tra edifici ed i rapporti tra nuova costruzione e spazio aperto



edificio esistente da mantenere



edificio sottoposto a prescrizioni particolari



tipo edilizio

T1 *edificio mono/bi/tri/quadrifamiliare isolato su lotto*

T2 *edificio a schiera*

T3 *edificio a blocco*

T4 *edificio in linea*



sezione normata



n° massimo di piani



allineamento

prescrive l'obbligo di allineamento della nuova costruzione rispetto ad un asse



perimetro di massimo inviluppo

Individua il perimetro all'interno del quale deve essere contenuta la nuova edificazione



sagoma limite vincolata

Prescrive la sagoma dell'attacco al suolo dell'edificio



piano terra libero, passaggio coperto

Individua l'obbligo di passaggio pedonale al piano terra



fronte commerciale

Suggerisce la localizzazione per i nuovi fronti commerciali



costruzione in aderenza

Capo 1 **Nuovo fronte sul porto**

Art. 78 Nuovo fronte sul porto: disposizioni generali

OBIETTIVI GENERALI

L'insieme degli interventi previsti è finalizzato alla costruzione di una fascia urbana di relazione/integrazione tra il porto e la città dallo svincolo di accesso al centro urbano in corrispondenza della foce dell'Esaro fino all'attestamento a mare all'altezza del Castello.

Gli interventi principali riguardano:

- la ridefinizione morfologico-funzionale dell'asse viario della Variante alla SS 106 per il Porto attraverso:
 - a) la regolazione delle modalità e dei punti di accesso ai differenti segmenti funzionali del porto;
 - b) la costruzione di un elemento lineare di delimitazione ed affaccio sulla banchina con il doppio ruolo di contenitore di nuove funzioni da insediare e passeggiata lungo il porto commerciale fino alla Stazione Marittima e all'area destinata al mercato del pesce;
- lo spostamento del sedime del tratto terminale della strada per il porto e la realizzazione di parcheggi seminterrati e a mezza quota, l'estensione dell'area a verde esistente e la creazione di un piazzale di relazione con la nuova piazzetta prevista ai piedi del Bastione S. Giacomo;
- la trasformazione dell'area a cerniera tra il porto vecchio ed il porto nuovo in un sistema di piazze e spazi a differenti quote, affacciati a mare e connotati da mix funzionale (ricettivo, alberghiero, terziario) come luogo di attestamento viabilistico (con realizzazione di una rilevante quota di superfici a parcheggio coperte e scoperte) e di relazione con il centro storico;
- la ridefinizione del primo isolato compreso tra Viale Colombo ed il porto,
- la ridefinizione del sistema degli spazi pubblici di relazione tra centro storico e porto, il ridisegno della sezione di Viale Regina Margherita come viale a carattere turistico con priorità pedonale;
- la costruzione e riqualificazione degli edifici fronte nord del quartiere Marinella;
- la ridefinizione dei volumi prospicienti l'attuale sedime di Largo Covelli
- la ristrutturazione urbanistica e progetto degli spazi pubblici da Discesa Castello a Bastione S. Giacomo.

L'insieme degli interventi descritti configura una spina verde di bordo tra centro storico ed i quartieri residenziali, a sud, e la strada per il porto, a nord, che si estende da Fondo Gesù fino alla Villa Comunale. Questa fascia diviene anche elemento di separazione tra la strada per il porto e quella, in parte di nuova costruzione, che da Viale Regina Margherita si porta lungo il nuovo fronte settentrionale definito per il quartiere di Marinella.

Considerato il ruolo strategico che assume il progetto complessivo per il "Nuovo fronte sul porto", il Prg auspica il ricorso al concorso di architettura, da definire secondo le modalità di legge, per la definizione dei contenuti attuativi del progetto.

In questo caso le indicazioni grafiche contenute nelle schede di seguito allegate assumono valore indicativo fermi restando i dati dimensionali che possono variare, nel loro valore massimo, del valore massimo del 10% se sussistono motivate esigenze progettuali.

Art. 79 Nuovo fronte sul porto: disposizioni per parti

Il progetto complessivo per il Nuovo Fronte sul Porto si articola nei seguenti progetti:

- 1.1. Nuovo fronte sul Molo Commerciale: dal nuovo svincolo di accesso al centro fino al nuovo centro commerciale
- 1.2. Nuovo fronte sul Molo Turistico - Passeggeri: dal nuovo centro commerciale fino all'area attrezzata per il mercato ittico
- 1.3. Nuovo fronte sul Molo Turistico: dal punto di accesso al molo pescherecci e al molo riservato alla polizia fino alla nuova piazza sul mare
- 1.4. Fronte di via Colombo

- 1.5. Fronte nord del quartiere Marinella
- 1.6. Ridefinizione dei volumi prospicienti l'attuale sedime di Largo Covelli
- 1.7. Progetto degli spazi pubblici da Discesa Castello a Bastione S. Giacomo

1.1. NUOVO FRONTE SUL MOLO COMMERCIALE

L'intervento occupa l'area compresa tra il limite del porto industriale e commerciale e il bordo settentrionale dei quartieri Fondo Gesù e Marinella costituendo una fascia che si estende lungo i due lati della Variante alla 106 per il Porto dal nuovo svincolo di accesso al centro fino al nuovo centro commerciale.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la realizzazione di una fascia verde attrezzata come elemento di bordo del quartiere Marinella costituita da piani posti ad una quota intermedia tra le attuali differenze di quota tra le due strade; su tale fascia verde affacciano edifici destinati ad attrezzature di interesse comune.
- una modalità ripetuta di relazione morfologica e funzionale tra la strada per il porto e la banchina, caratterizzata da:

- a) la continuità degli spazi aperti a verde e parcheggio lungo la strada per il porto lato mare, connotati da un fronte commerciale e a parcheggio continuo di delimitazione con la banchina portuale con sovrastante passeggiata affacciata sul porto;
- b) una sequenza di edifici posti trasversalmente con le testate rivolte verso la strada e verso il porto ed accessibili sia dalla quota strada che dalla nuova passeggiata.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	73.940
superficie territoriale	St	mq	58.950
superficie edificabile	Se	mq	22.650
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.35
Superficie lorda di pavimento max di cui Slp residenziale massima 25%	Slp	mq	26.200

<i>primari</i>			
verde*		mq	14.185
parcheggi		mq	12.600
<i>secondari</i>			
parcheggi		mq	7.785
attrezzature di interesse comune		mq	7.205

La Slp massima per le attrezzature di interesse comune è di 12.000 mq. Tale superficie è aggiuntiva alla Slp pari a 26.200 mq sopra riportata.

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

USI CONSENTITI

- R1,
- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T9, T10, T11, T13,
- H1
- P2 (solo utilizzando volumi edilizi a confine con il porto e di servizio alle funzioni insediate)

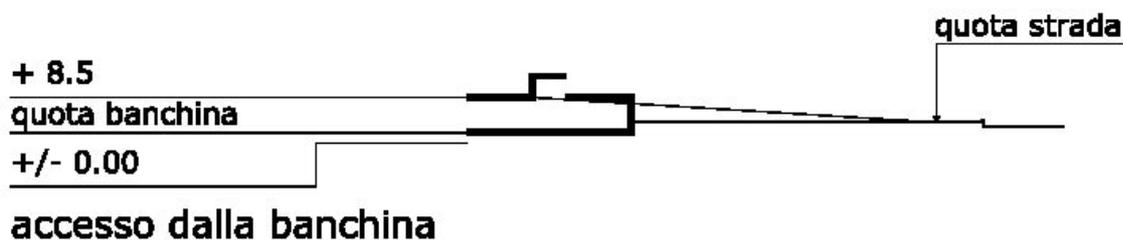
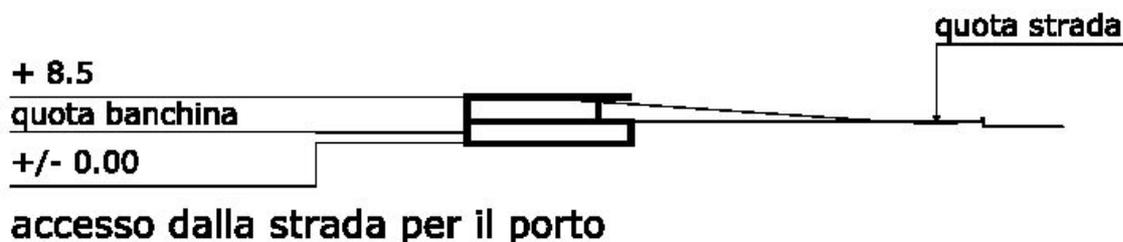
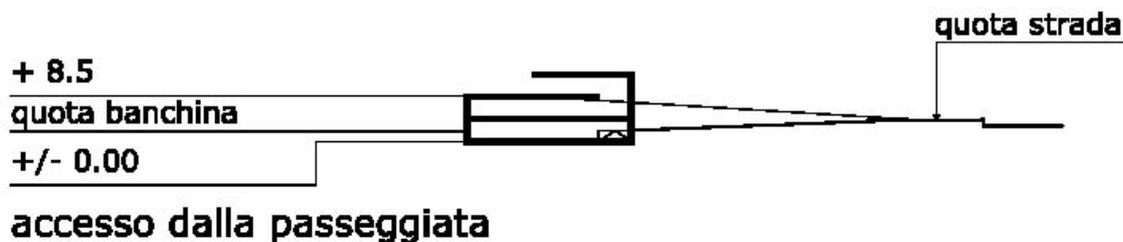
PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Il fronte edificato di bordo e delimitazione con la banchina portuale potrà essere definito in modo tale da consentire un suo utilizzo sia dal lato sud, verso la strada per il porto, sia dal lato nord. Lo spessore definito per il massimo involuppo del fronte e le differenti quote della strada e della banchina rendono possibile la realizzazione di altezze utili fruibili su entrambi i lati (strada e banchina) anche per funzioni strettamente connesse al porto (uffici, magazzini, rimesse, etc.).

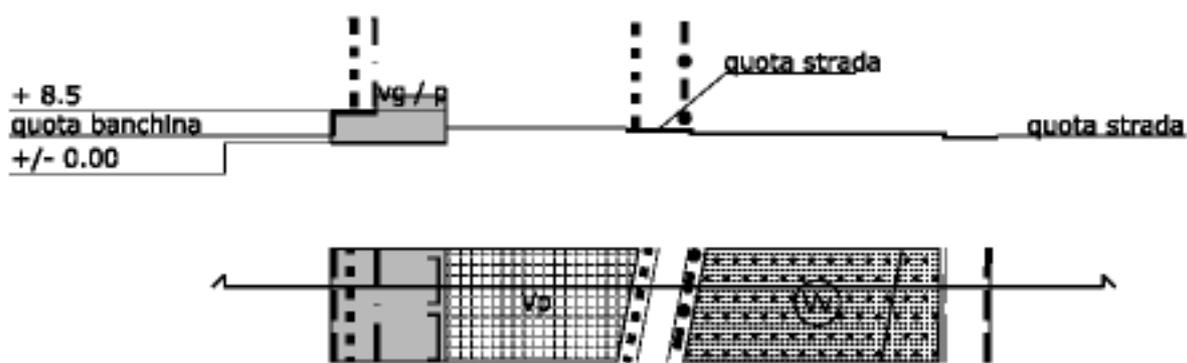
Il fronte continuo sul porto avrà un'altezza massima di m 4.50 rispetto alla quota strada e

6.50 rispetto alla banchina. E' consentita la realizzazione di un altro piano solo per punti lungo il lato strada, evitando la realizzazione di un fronte continuo, per consentire l'accesso dalla passeggiata ad attività ricettive e legate al tempo libero.

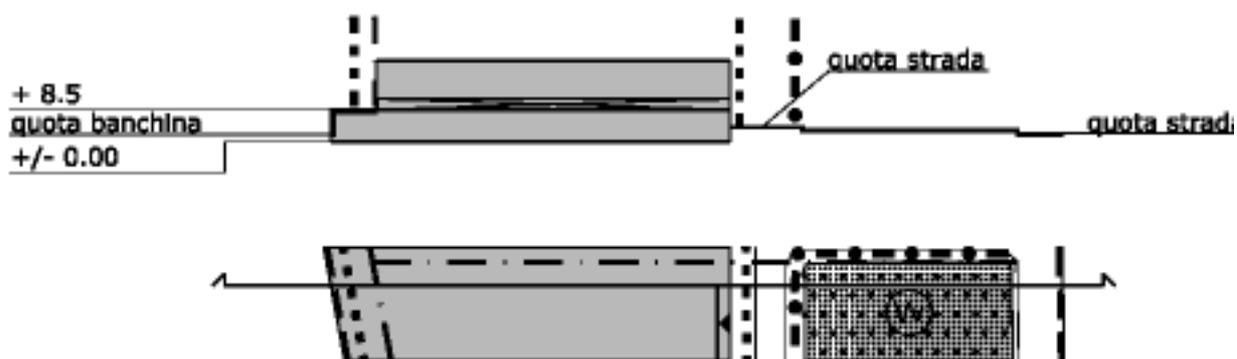
La volumetria realizzabile potrà essere utilizzata in modo flessibile secondo i seguenti schemi esplicativi che mostrano la flessibilità d'uso della fascia edificabile lungo il bordo del porto.



2. Attraverso le rampe individuate all'interno della scheda grafica prescrittiva con il simbolo di "accesso carraio di connessione tra differenti quote" deve essere garantita l'accessibilità al pubblico alla passeggiata di uso pubblico posta in quota sopra il fronte continuo di bordo con la banchina.
3. La passeggiata in quota dovrà avere una larghezza minima di 12 metri, dovrà essere pavimentata ed opportunamente illuminata.
4. L'eventuale viabilità di accesso alle attività insediate nella superficie edificabile individuata nella scheda grafica prescrittiva per il fronte di bordo con la banchina dovrà essere ricavata all'interno della superficie edificabile stessa.
5. I parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno della superficie edificabile con la possibilità di realizzarli al II livello, sempre rispettando il sedime della passeggiata di uso pubblico affacciata sul porto.
6. Gli edifici in linea che si attestano sul bordo verso il porto dovranno avere il II livello (quota passeggiata) libero, fatta eccezione per i collegamenti verticali che si definiranno per gli stessi, che si dovrà configurare come una sorta di terrazza coperta in continuità con la passeggiata.

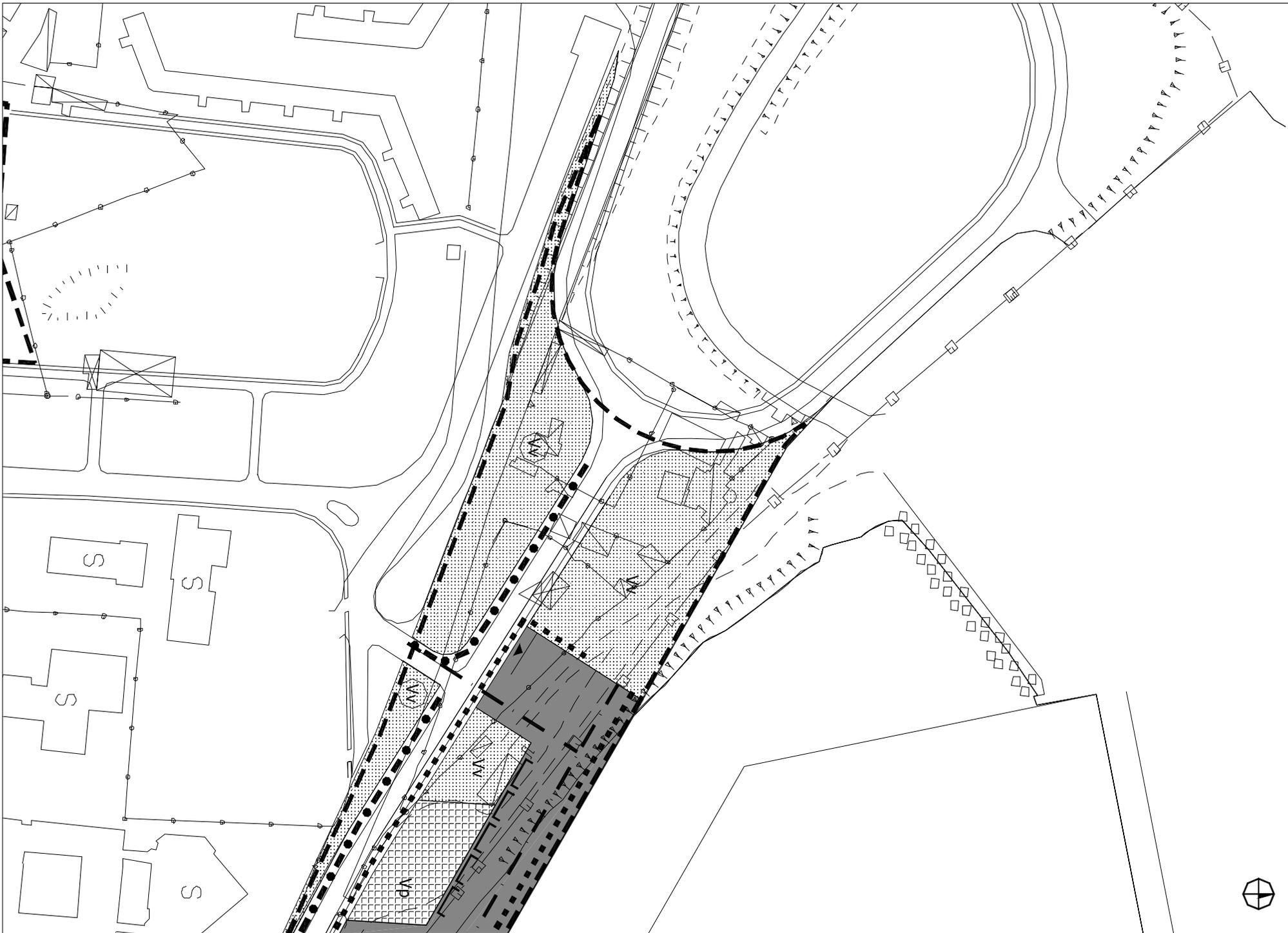


sezione e schema planimetrico 1 scala 1:2000



sezione e schema planimetrico 2 scala 1:2000







1.2. NUOVO FRONTE SUI MOLO TURISTICO PASSEGGERI

L'intervento occupa l'area compresa tra il limite del porto industriale e commerciale e il bordo settentrionale del quartiere Marinella costituendo una fascia che si estende lungo i due lati della Variante alla 106 per il Porto dal luogo dove è prevista la localizzazione di un nuovo centro commerciale e della nuova Stazione Marittima (in corrispondenza del nuovo attestamento di Via Pignataro connesso al riposizionamento di Largo Covelli) fino all'area, compresa tra il centro storico e il nuovo molo pescherecci, destinata al mercato ittico.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la realizzazione di una fascia verde attrezzata come elemento di bordo del quartiere Marinella costituita da piani posti ad una quota intermedia tra le attuali differenze di quota tra le due strade;
- la configurazione di un fronte continuo a delimitazione della banchina portuale costituito dall'edificio della stazione marittima, interrotto alla quota banchina nel punto di accesso viabilistico alla stessa, e dal nuovo centro commerciale. Questo è definito come un grosso contenitore dove troverà spazio un insieme di piccoli negozi, bar, uffici, ristoranti ad uso dei cittadini e degli ospiti in transito alla Marittima. Un percorso coperto affaccia su una terrazza allungata fronte porto che prosegue la passeggiata prevista di fronte al Molo Commerciale. La passeggiata si conclude con una lunga rampa inclinata che la porta ai parcheggi ed allo spazio destinato al mercato ittico, localizzato tra il molo pescherecci e la strada per il porto. E' questo il luogo in cui confluiscono i percorsi di connessione con il centro storico ed in cui inizia il tratto del porto caratterizzato da maggiore integrazione e promiscuità tra fruitori delle funzioni localizzate sulla banchina, cittadini e ospiti.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	89.955
superficie territoriale	St	mq	82.725
superficie edificabile	Se	mq	21.210
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.43
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	38.880
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	19.110
	parcheggi	mq	21.900
	<i>secondari</i>		
	verde	mq	7.230

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

USI CONSENTITI

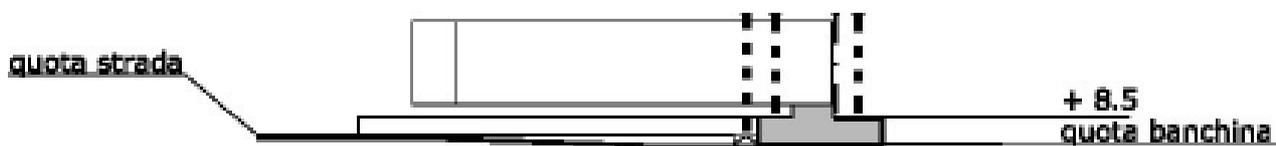
- T1*, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T9, T10, T12
- H1
- P2 (solo utilizzando volumi edilizi a confine con il porto e di servizio alle funzioni insediate)
- è prevista la localizzazione di infrastrutture legate al porto quali la Stazione Marittima ed il Mercato Ittico
- * sono consentiti centri commerciali con spazi e servizi in comune

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

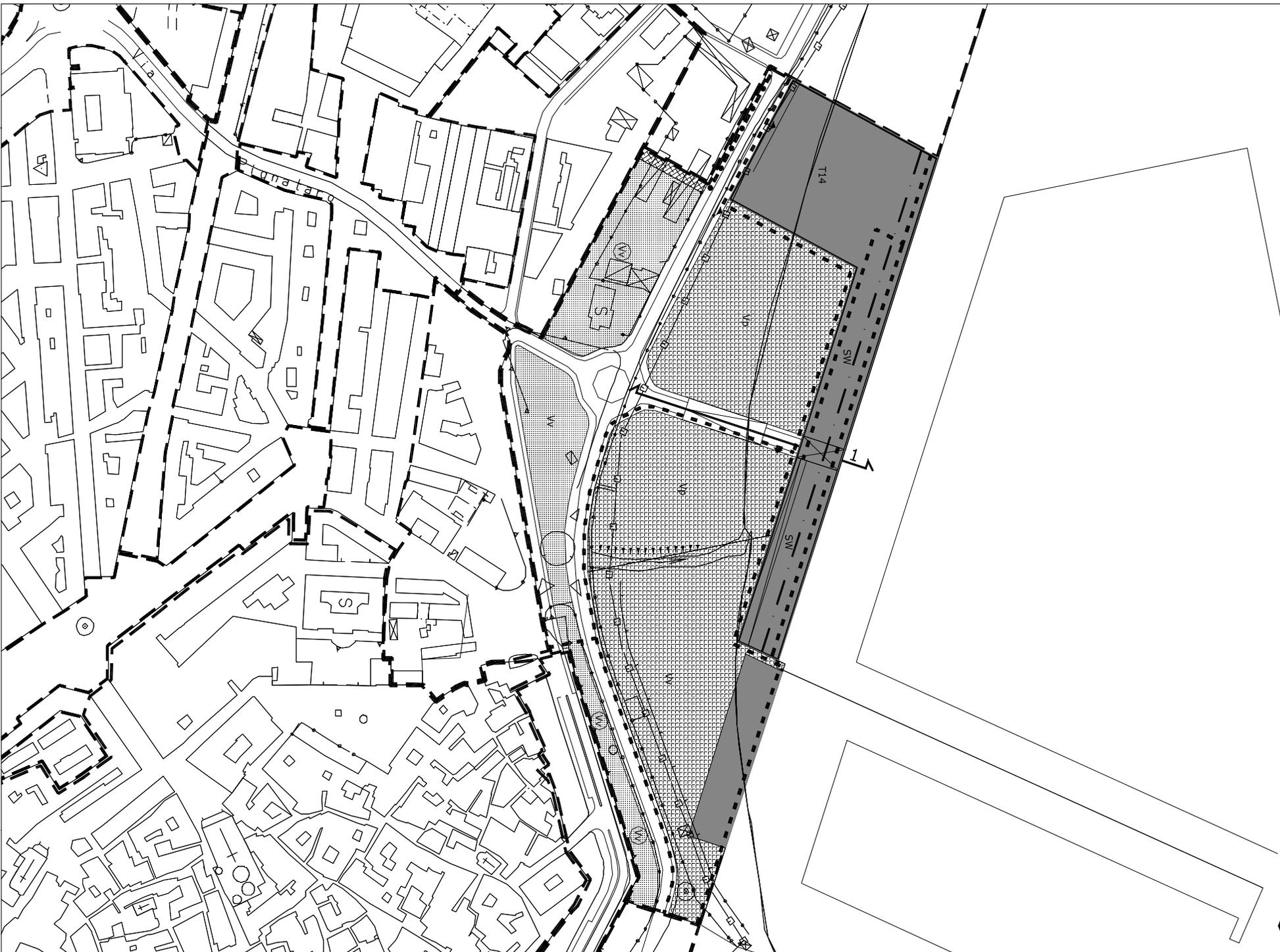
1. Per garantire la permeabilità delle superfici a parcheggio prospicienti il centro commerciale e la stazione marittima ed il mercato ittico, esse dovranno essere realizzate per almeno il 50% in grigliato erboso e per almeno il 10% dovranno essere trattate a prato con filari di alberi. La densità arborea minima da rispettare per l'intera superficie destinata a parcheggio deve essere di 3 alberi ogni 100 mq.

2. Nell'area destinata al mercato ittico localizzata a sud est della stazione marittima la superficie permeabile prescritta può essere ottenuta con una pavimentazione in grigliato erboso oppure garantendo una percentuale di superficie a prato minima del 50%, in tal caso la rimanente superficie deve essere pavimentata.

SEZIONE STAZIONE MARITTIMA



sezione e schema planimetrico 1 scala 1:2000







1.3. NUOVO FRONTE SUL MOLO TURISTICO

L'intervento occupa l'area compresa tra il limite del porto industriale e commerciale ed il sedime attuale della Variante alla SS 106 per il porto nel tratto che ha inizio dal punto di accesso al molo pescherecci fino all'area compresa tra il porto turistico vecchio e quello nuovo.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la ridefinizione della fascia compresa tra Viale Regina Margherita ed il nuovo sedime previsto per il tratto terminale della strada per il porto con destinazione a verde e parcheggio e abbattimento dei volumi attualmente occupati dalla sede dei Vigili del Fuoco;
- la creazione di un filtro poroso costituito da un insieme di edifici insediati su un sistema di piazze a due differenti quote:
 - 1) alla quota banchina, dove confluiscono i percorsi in arrivo dal centro storico, l'estensione del viale Regina Margherita, l'affaccio sui moli di attracco turistico
 - 2) alla quota +7,20, dove la piazza si configura come una grande terrazza dalla quale si può guardare direttamente il mare;
- la localizzazione dei collegamenti verticali e dei percorsi di connessione tra le differenti quote fatta in modo da garantire la massima accessibilità dell'area e da organizzarne le differenti modalità d'uso;
- la definizione di un mix funzionale atto a garantire la vitalità diurna e notturna dei porti turistici opportunamente attrezzato con parcheggi a raso e coperti;
- la definizione degli elementi fisici e percettivi che regolano la localizzazione dei volumi edificabili e le relazioni tra centro storico, isolati a potenziamento turistico lungo Viale Regina Margherita e piazze sul porto;
- la ridefinizione del primo isolato compreso tra via Colombo ed il porto vecchio.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	80.067
superficie territoriale	St	mq	65.498
superficie edificabile	Se	mq	30.600
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.41
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	32.640
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	12.607
	parcheggi	mq	13.780
	<i>secondari</i>		
	verde	mq	12.700
	parcheggi	mq	1.870

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

USI CONSENTITI

- T1, T2, T3, T4, T5, T7, T9
- H1, H2
- attività connesse alla nautica

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Le aree a parcheggio multipiano individuate tra la strada per il porto e Viale Regina Margherita dovranno essere pavimentate e realizzate a quote intermedie secondo la sezione esplicativa n°1:

2. Il piano inclinato di accesso al molo foraneo individuato nella scheda grafica prescrittiva ricalca il perimetro di quella esistente che deve essere mantenuta.
3. Il simbolo di "piano terra libero, passaggio coperto" usato nella scheda grafica prescrittiva all'interno della superficie edificabile individua delle piazzette coperte fissando la quantità e misura minima delle stesse.

E' consigliabile comunque uno svuotamento del fronte edilizio anche verso il molo vecchio per rafforzare la permeabilità tra i due moli, ferme restando le prescrizioni di sagoma vincolata per la grande terrazza alla quota +7,20 e quella di allineamento per gli edifici al primo livello sottostanti la terrazza stessa.

I collegamenti pedonali verticali dovranno essere preferibilmente localizzati in corrispondenza delle piazze coperte.

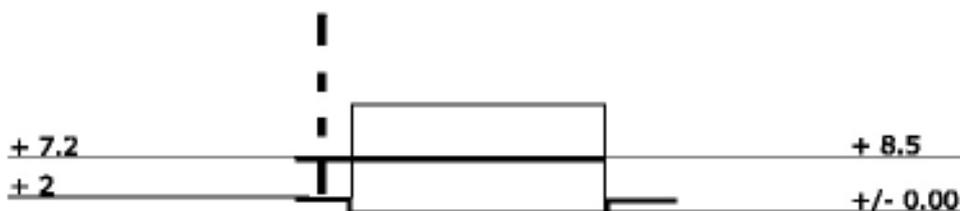
4. La disposizione e la forma dei volumi al II, III e IV livello deve rispettare la sequenza di assi percettivi che deriva dal rapporto con le geometrie degli isolati compresi tra l'area di intervento ed il Castello.

5. Il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" usato nella scheda grafica prescrittiva individua un parcheggio multipiano a due livelli che deve essere ricavato sotto la quota della terrazza sul mare (+7,20) come indicato nella sezione esplicativa n°2.

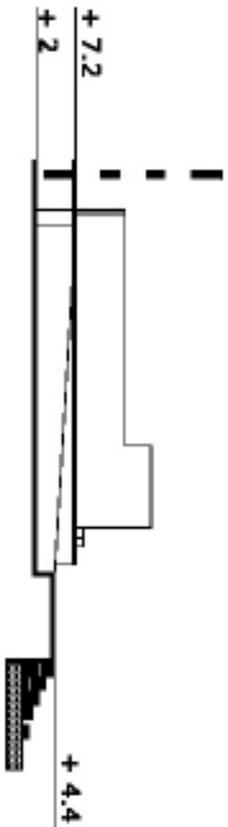
6. La ridefinizione dell'isolato compreso tra Viale Colombo ed il Porto dovrà garantire la attraversabilità pedonale dell'isolato in corrispondenza dei percorsi individuati nella scheda grafica prescrittiva. L'isolato è definito a nord e a sud da due edifici a due piani che potranno essere interamente commerciali. L'altezza massima degli altri edifici è di un piano pari a 4 m. All'interno della superficie edificabile è fissato un rapporto di copertura massimo del 50% e potranno essere ricavate corti, gallerie e piazzette commerciali. Le superfici a parcheggio per le attività insediate devono essere ricavate all'interno della superficie edificabile. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.



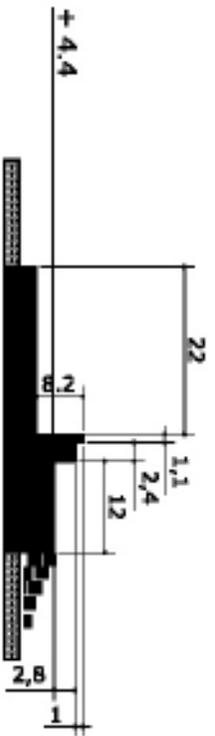
sezione 1 scala 1:1000



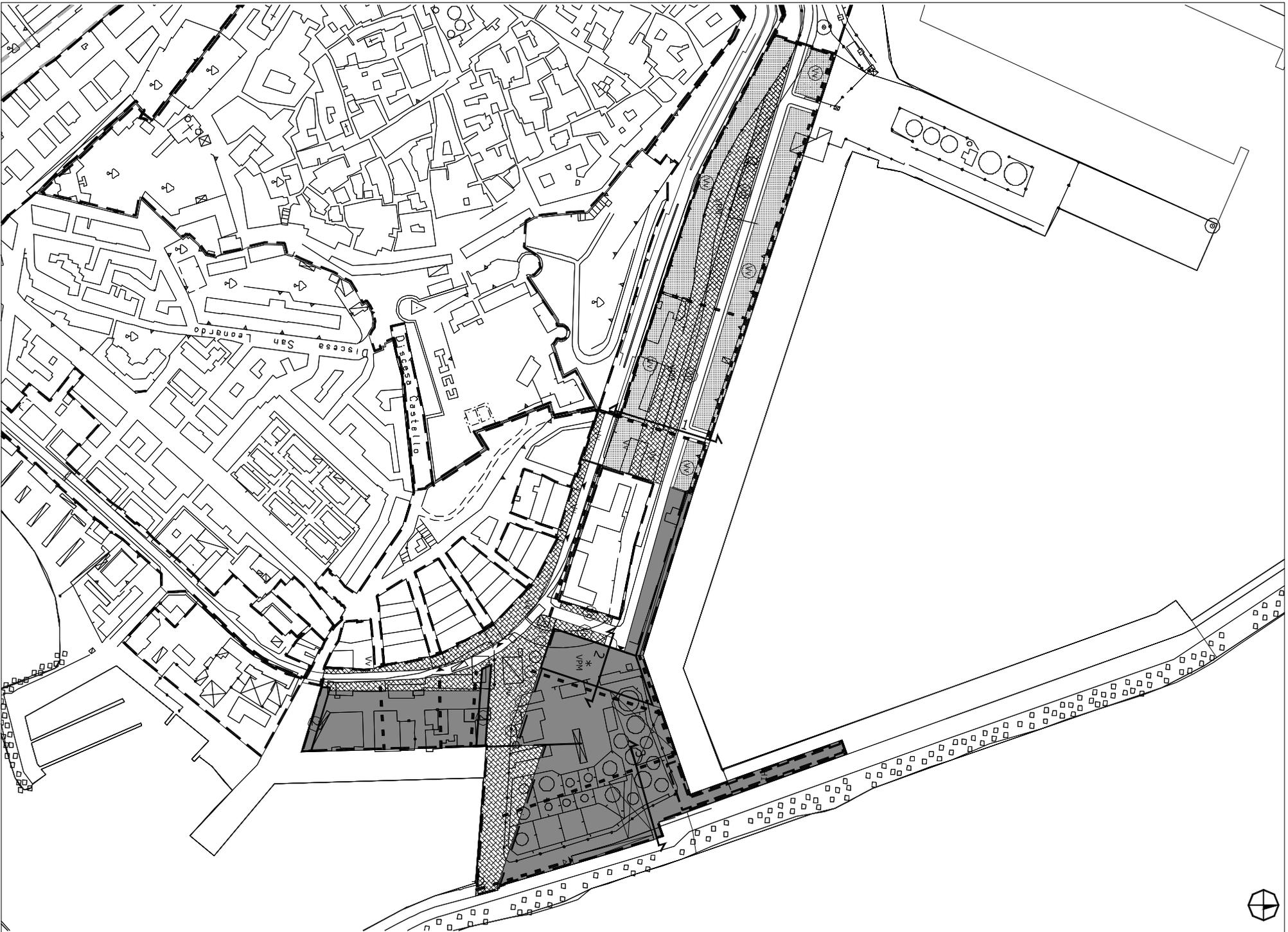
sezione 2 scala 1:1000



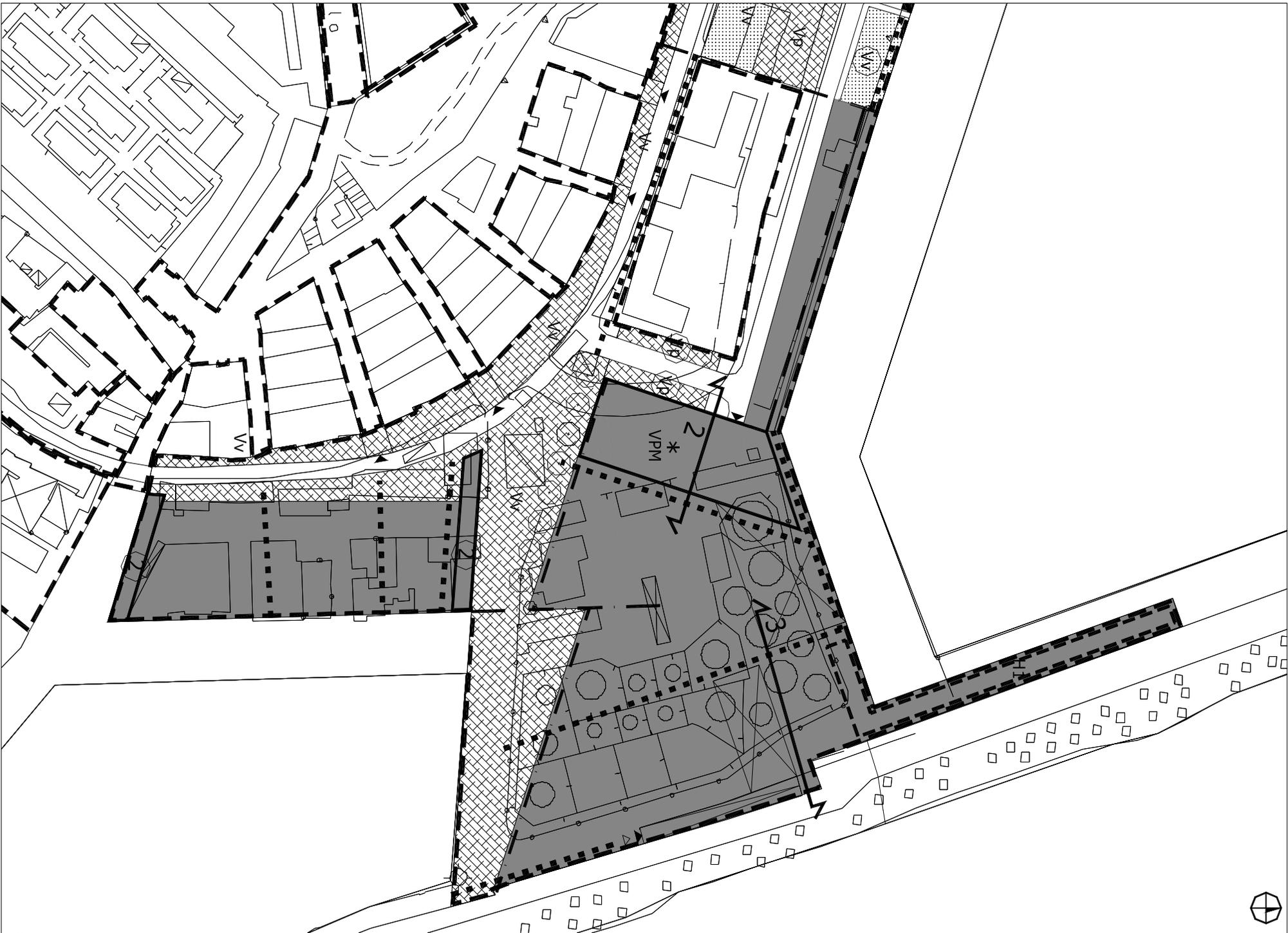
sezione 3 scala 1:1000



sezione di riferimento Molo Foraneo
scala 1:1000







1.4. FRONTE DI VIA COLOMBO

Il progetto consiste nella ridefinizione del secondo isolato compreso tra Via Colombo ed il Porto Vecchio.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'individuazione di una piazza alberata lungo Via Colombo e la ricomposizione dell'isolato.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	8.300
superficie territoriale	St	mq	8.300
superficie edificabile	Se	mq	5.500
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.51
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	4.200
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	2.800
	parcheggi	monetizzazione	

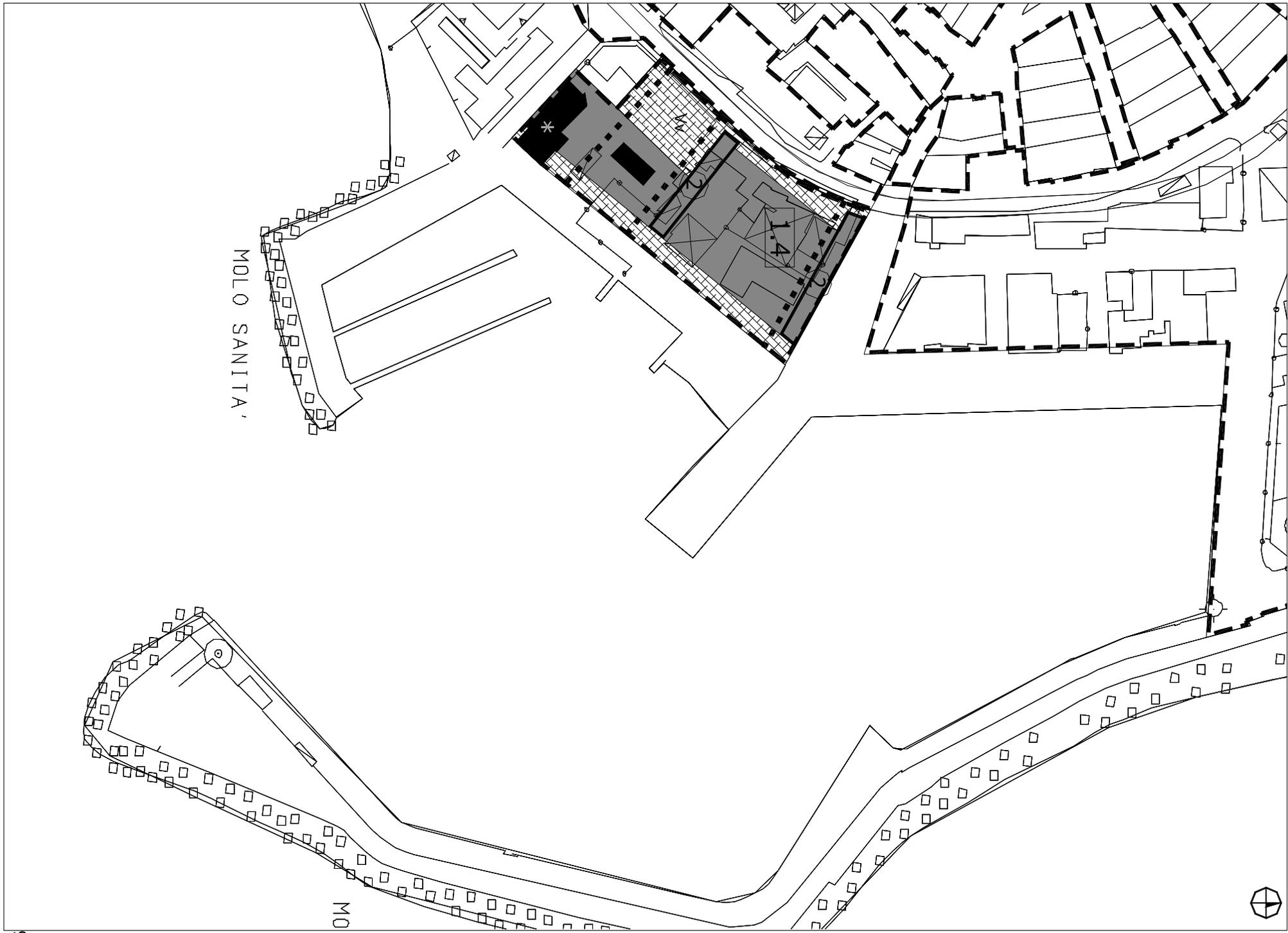
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- T1, T2, T3, T4, T5, T7

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. La ridefinizione dell'isolato compreso tra Viale Colombo ed il Porto dovrà garantire la attraversabilità pedonale dell'isolato in corrispondenza dei percorsi individuati nella scheda grafica prescrittiva.
2. Gli edifici a due piani individuati nella scheda grafica prescrittiva possono essere interamente commerciali.
3. Il rapporto di copertura massimo fissato per la superficie edificabile è del 50% con un altezza massima degli edifici di un piano pari a 4 m.
4. All'interno della superficie edificabile potranno essere ricavate corti, gallerie e piazzette commerciali.
5. Le superfici a parcheggio per le attività insediate devono essere ricavate all'interno della superficie edificabile.
6. Gli edifici contrassegnati dal simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" possono essere mantenuti o ricostruiti; in quest'ultimo caso la Slp corrispondente va aggiunta a quella massima prevista per l'intervento.



1.5. FRONTE NORD DEL QUARTIERE MARINELLA

L'intervento consiste nella ridefinizione dei fronti del quartiere Marinella lungo la fascia verde che si estende lungo il bordo settentrionale del quartiere portandosi fino alla Villa Comunale. La realizzazione dei nuovi isolati urbani si attesta su una strada di nuova realizzazione (Area di Trasformazione 1.2.) che riorganizza e definisce gli isolati del quartiere in relazione agli interventi previsti lungo il porto. Questa nuova strada, che solo per tratti ricalca sedimi stradali esistenti, incrocia il nuovo tracciato previsto per la Via Pignataro e di qui prosegue in Viale Regina Margherita.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la realizzazione dei nuovi isolati urbani con un fronte edilizio continuo sul lato nord;
- la sistemazione e ripavimentazione della piazza di connessione trasversale tra il nuovo centro commerciale sul porto, la fascia verde attrezzata per il tempo libero e per attrezzature di interesse comune (Area di Trasformazione 1.2) e l'antico complesso del Convento dei Capuccini.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	16.195
superficie territoriale	St	mq	15.785
superficie edificabile	Se	mq	9.390
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.64
volume urbanistico max	Vu	mc	31.095
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	10.365
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	15
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	310
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde e parcheggi	mq	4.060

* 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



1.6. RIDEFINIZIONE DEI VOLUMI PROSPICIENTI L'ATTUALE SEDIME DI LARGO COVELLI

L'intervento consiste nella realizzazione un nuovo fronte edilizio nell'area compresa tra il nuovo sedime di Via Pignataro e quello di Viale Regina Margherita che affaccerà sulla fascia verde prospiciente la Stazione Marittima e l'area per il mercato ittico (Area di Trasformazione 1.2).

E' prevista inoltre la ridefinizione del fronte edilizio e degli spazi pubblici nell'area compresa tra il Liceo Scientifico e la piazzetta di accesso al centro storico e a Piazza Umberto I

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto prevede:

- la realizzazione di nuovi edifici a fronte continuo lungo la fascia verde compresa tra Viale Regina Margherita e la strada per il porto;
- la ridefinizione del fronte edilizio e della piazzetta di accesso alla Piazza Umberto I con un complesso edilizio destinato a servizi scolastici.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	19.160
superficie territoriale	St	mq	13.150
superficie edificabile	Se	mq	10.360
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.32
volume urbanistico max	Vu	mc	18.420
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	6.140
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	184
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde e parcheggi	mq	5.410
	<i>secondari</i>		
	istruzione e servizi	mq	3.210

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

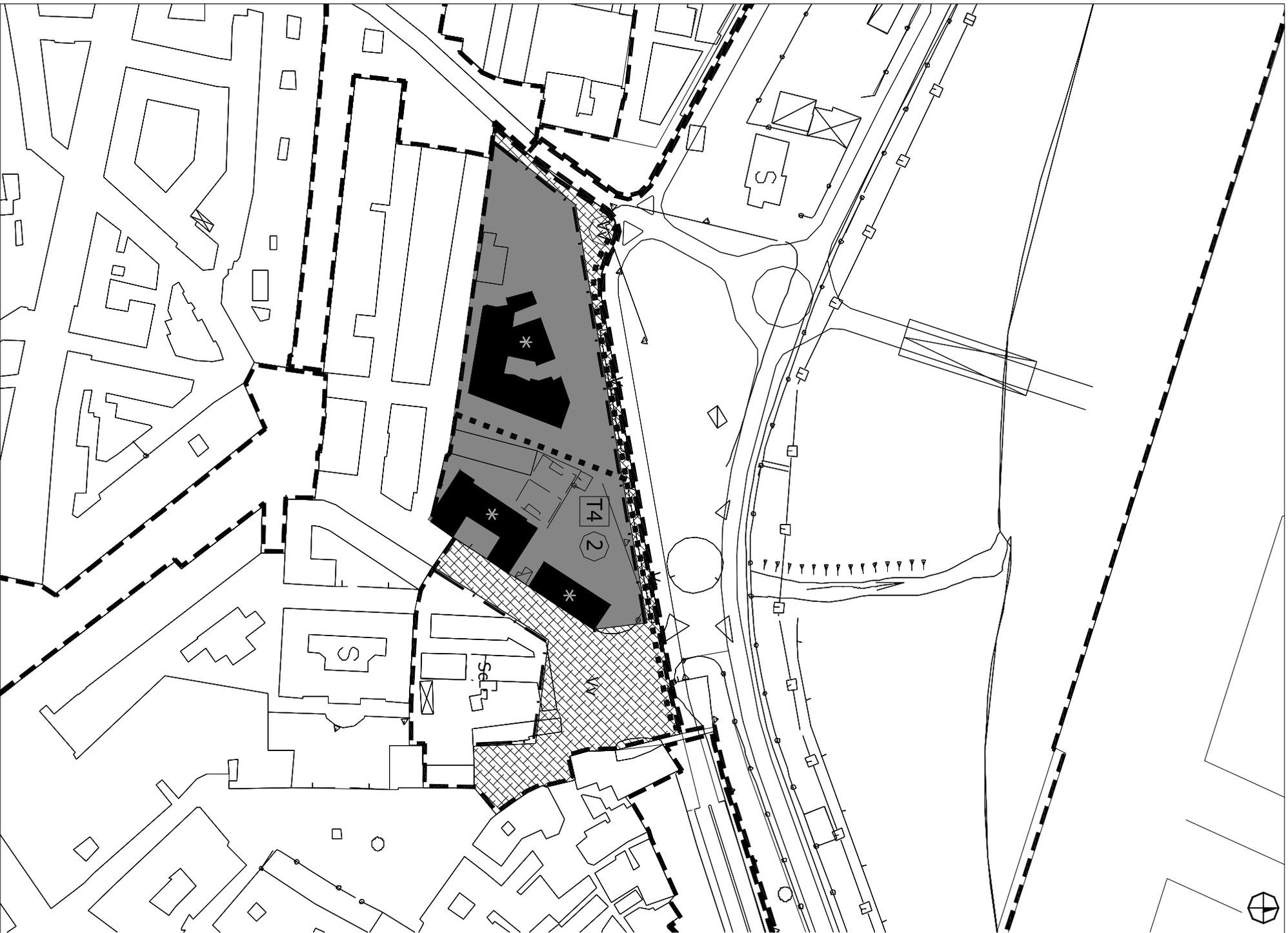
USI CONSENTITI

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

- Per la ridefinizione del fronte edilizio e della piazzetta di accesso alla Piazza Umberto I è prevista la realizzazione di un edificio a due piani destinato all'istruzione di base

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. Gli edifici esistenti individuati nella scheda grafica prescrittiva con il simbolo di "edificio sottoposto a prescrizioni particolari" possono essere mantenuti o ricompresi nella ricomposizione edilizia degli isolati. Nel caso essi fossero demoliti, interamente o parzialmente, la Slp corrispondente va aggiunta a quella massima consentita per l'intervento e la loro nuova conformazione dovrà essere definita in modo da perimetrare l'isolato individuato con la superficie edificabile.



1.7. PROGETTO DEGLI SPAZI PUBBLICI DA DISCESA CASTELLO A BASTIONE S.GIACOMO

Il progetto considera gli spazi pubblici compresi tra Discesa Castello e il Castello Aragonese, a sud, e gli isolati che si affacciano su Viale Regina Margherita, a nord, verso l'area nella quale è prevista la realizzazione delle nuove piazze affacciate sui due porti turistici e sul mare.

OBIETTIVI

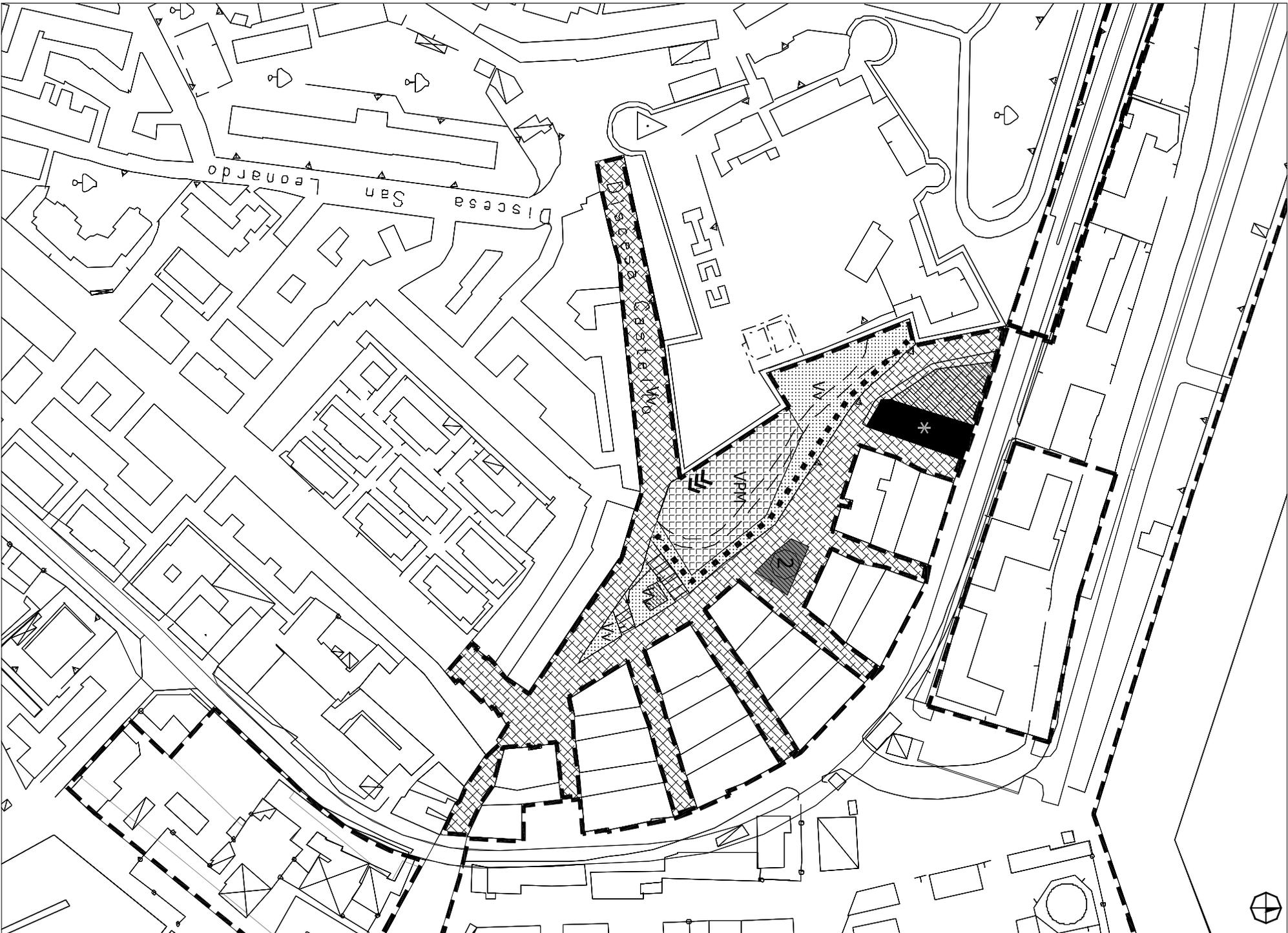
Obiettivo del progetto è la valorizzazione del Castello e delle aree ad esso adiacenti e la ricostruzione del rapporto di queste aree con il bacino portuale

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI DI PROGETTO

Il progetto prevede:

- la demolizione dell'edificio lungo viale Regina Margherita e prospiciente il bastione San Giacomo: il sedime dell'edificio demolito è destinato a piazza affacciata sul nuovo porto turistico;
- la demolizione e ricostruzione dell'edificio a due piani localizzato nella piazza triangolare a nord del muro di contenimento del piazzale verde sottostante il Castello;
- il riutilizzo del piazzale a est del Castello per la realizzazione di un parcheggio a due quote (una completamente interrata ed una in superficie), di un belvedere nella parte compresa tra Torre Comandante e Bastione S. Giacomo e di un percorso pedonale di bordo dal quale in più punti è visibile il porto. La realizzazione del parcheggio interrato è subordinata alla verifica di fattibilità dell'intervento stesso che deve comunque rispettare le mura del Castello e prevedere il mantenimento e consolidamento del muro di contenimento del piazzale.

La riqualificazione complessiva dell'area dovrà prevedere una ripavimentazione unitaria che utilizzi materiali della tradizione locale, la sistemazione delle scalinate di accesso dalla piazzetta triangolare al belvedere mantenendo l'attuale collocazione in asse con le stradine che a raggiera si aprono sul porto possibilmente restaurando le scalinate esistenti.



Capo 2: AREA DELLA STAZIONE

Art. 80 Area della stazione: disposizioni generali

OBIETTIVI GENERALI:

Il progetto consiste nella riorganizzazione complessiva dell'area compresa tra il fiume Esaro (a est) ed il tracciato della Nuova SS. 106 (a ovest).

L'assetto insediativo complessivo definisce una nuova parte urbana per la città di Crotona destinata a terziario, servizi ed attrezzature disposta lungo la linea ferroviaria e affacciata sul parco fluviale, verso il centro urbano.

L'insieme degli interventi previsto è finalizzato:

- alla connessione della Via Cutro con la SS. 106;
- alla realizzazione di parte del parco fluviale dell'Esaro (sponda sinistra) che integra gli interventi di regimazione delle acque previsti con l'utilizzo delle aree libere lungo il fiume per attività legate al tempo libero;
- al potenziamento della testata occidentale di Via Nicoletta, viale urbano privilegiato per la mobilità ciclabile, pedonale e per il trasporto pubblico e asse turistico-archeologico di connessione tra le aree archeologiche presenti nel tessuto urbano, attraverso:
 - a) la ricostruzione della stazione ferroviaria con uno sviluppo a ponte con funzione di collegamento tra centro città e nuovo settore urbano occidentale
 - b) il prolungamento pedonale di via Nicoletta, attraverso il ponte ferroviario costituito dalla stazione, fino alle aree a ovest della linea ferroviaria;
- alla realizzazione di una fascia edificata destinata principalmente ad uffici privati, pubblici e servizi amministrativi che definisce il nuovo fronte a est della linea ferroviaria affacciato su una nuova viabilità di connessione tra l'area di Gabelluccia, l'area della stazione e Via Nicoletta, la Strada consortile e l'anello viario di accesso al porto e al centro città.

La nuova stazione ferroviaria a ponte affaccia, oltre che su via Nicoletta, sul nuovo tracciato della S.S. 106, traslato a ovest in modo da consentire la realizzazione di una rotatoria a raso al posto dell'attuale svincolo in quota di accesso alla strada per il porto.

Considerato il ruolo strategico che assume il progetto complessivo per l'Area della stazione", il Prg auspica il ricorso al concorso di architettura, da definire secondo le modalità di legge, per la definizione dei contenuti attuativi del progetto.

In questo caso le indicazioni grafiche contenute nelle schede di seguito allegate assumono valore indicativo fermi restando i dati dimensionali che possono variare, nel loro valore massimo, del valore massimo del 10% se sussistono motivate esigenze progettuali.

Art. 81 Area della stazione: disposizioni per parti

Il progetto complessivo per l'area della stazione si articola nei seguenti progetti:

- 2.1. Stazione
- 2.2. Nuovo fronte direzionale sul parco dell'Esaro

2.1. STAZIONE

L'intervento consiste nella ricostruzione, più a nord, della stazione ferroviaria di Crotone e nella ridefinizione del suo contesto urbano.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'intervento prevede:

- la ricostruzione della stazione ferroviaria con un principio insediativo a ponte per collegare le aree a ovest della ferrovia con il centro urbano;
- lo smantellamento dello scalo ferroviario esistente, la demolizione dei capannoni esistenti nell'area compresa tra lo scalo ed il fiume Esaro ed il recupero a verde dell'area, la rilocalizzazione delle volumetrie e l'edificazione nell'area dello scalo di edifici direzionali.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	116.223
superficie territoriale	St	mq	88.856
superficie edificabile	Se	mq	25.030
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.38
volume urbanistico max	Vu	mc	132.000
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	44.000
di cui Slp residenziale massima 40%			
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	528
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	17.860
	parcheggi	mq	17.860
	<i>secondari</i>		
	verde	mq	24.282
	parcheggi	mq	3.085

* 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, T6, T7, T9
- H1 , H2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. L'intervento della stazione dovrà essere costituito da un edificio a ponte corrispondente alla stazione vera e propria e alle attività ricettive, commerciali e di servizio ad essa connessa e da una torre alta 15 piani a carattere polifunzionale.







2.2. NUOVO FRONTE DIREZIONALE SUL PARCO DELL'ESARO

L' intervento si estende lungo il lato orientale della linea ferroviaria dalle aree a confine con l'edificato di Gabelluccia fino a via Nicoletta.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

La realizzazione del nuovo fronte orientale prevede:

- la realizzazione del ponte viabilistico che sovrappassando la fascia ferroviaria connette il prolungamento della Via Cutro oltre l'Esaro con la SS.106
- la connessione dell'insediamento di Gabelluccia con Via Cutro, Via Nicoletta e la stazione attraverso una nuova viabilità nord-sud;
- la realizzazione in tutta la fascia compresa tra la nuova viabilità nord-sud e la linea ferroviaria di un tessuto edificato a destinazione terziaria-direzionale. Il principio insediativo previsto definisce un'edificazione bassa a perimetro che forma isolati contenenti gli spazi scoperti di servizio privati (piazzali, parcheggi, viabilità e accessi ai garages interrati). Su questa sorta di basamento a due piani si erigono edifici alti 5 piani in corrispondenza delle viabilità di accesso agli isolati o di punti significativi nelle relazioni contestuali.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	223.975
superficie territoriale	St	mq	149.455
superficie edificabile	Se	mq	53.625
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.24
volume urbanistico max	Vu	mc	163.755
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	54.585
di cui Slp residenziale massima 25%			
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	409
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	22.370
	parcheggi	mq	22.303
	<i>secondari</i>		
	verde	mq	73.480
	parcheggi	mq	1.040

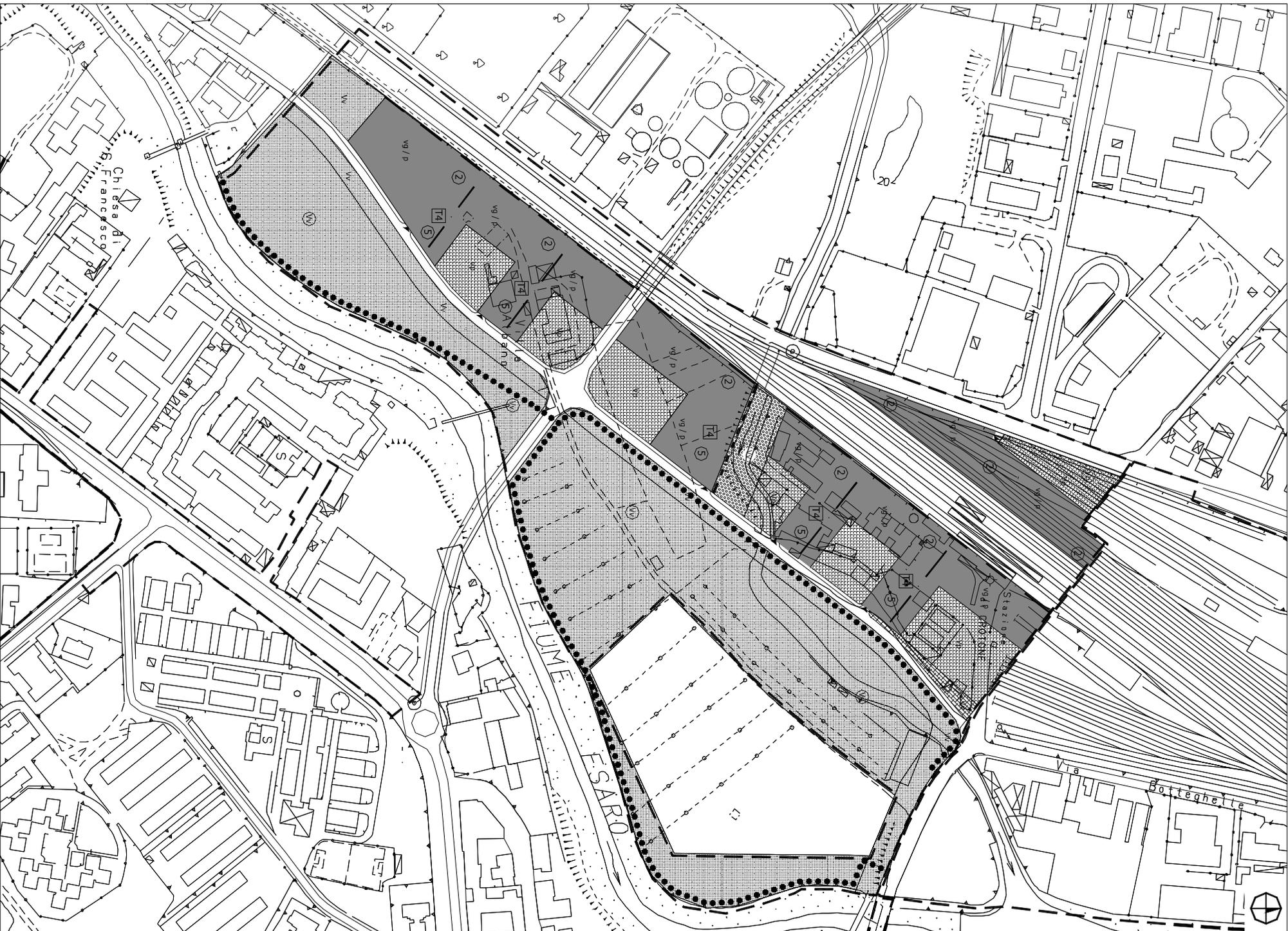
* comprensivi di piazze, slarghi, aree pavimentate per la sosta e l'incontro, percorsi pedonali e ciclabili

USI CONSENTITI

- R1, R2
- T1,T2,T3,T4,T5,T6, T7, T11,
- P2
- H1, H2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

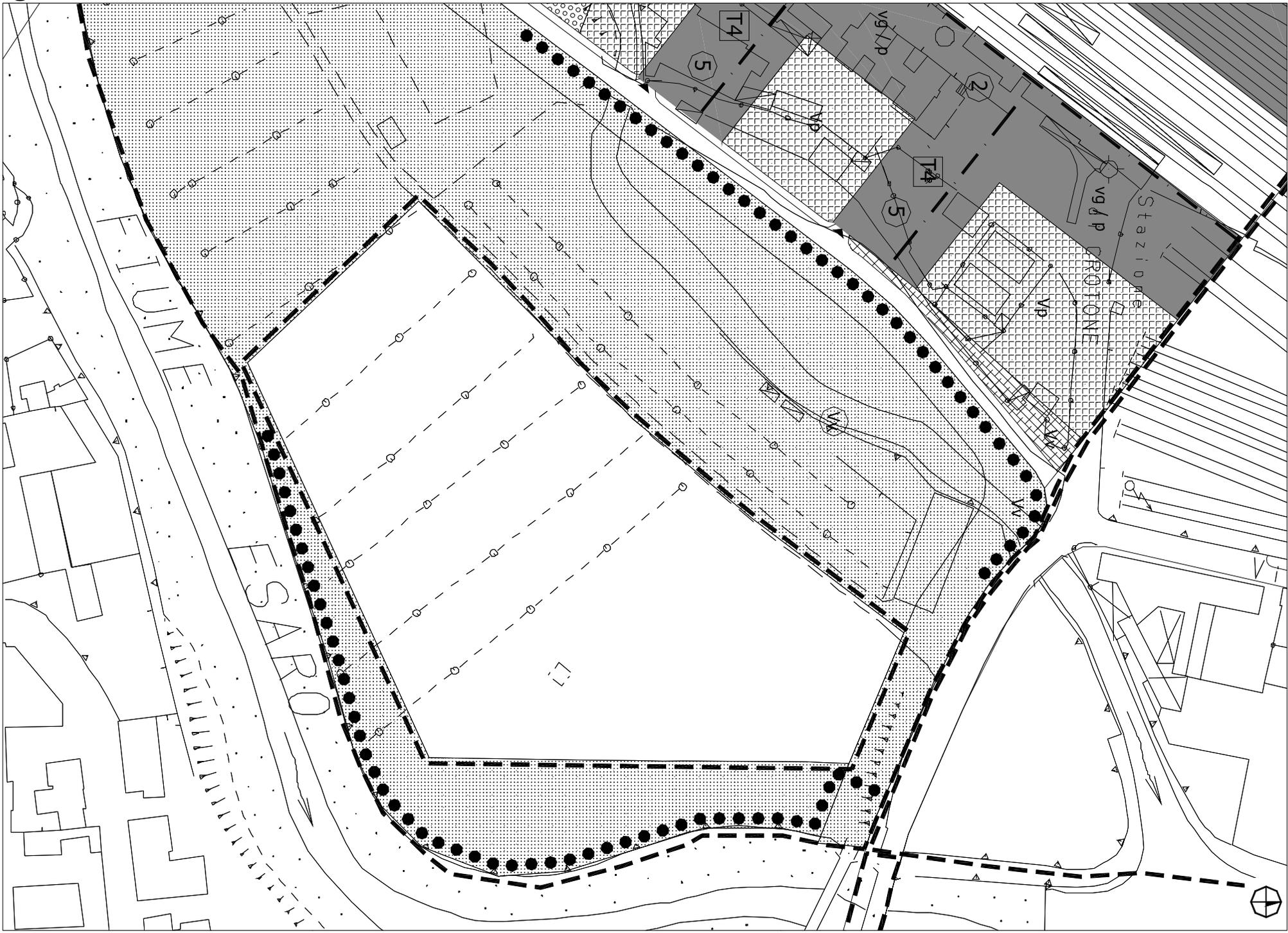
1. E' consentita la realizzazione all'interno della superficie edificabile di parcheggi interrati ferme restando le prescrizioni su usi e trattamenti relativi alla quota del suolo.
2. E' prevista la ripetizione di un uguale modalità insediativa e articolazione tipologica per l'intera area di intervento.
3. Sul basamento a 2 piani localizzato lungo la ferrovia si possono costruire edifici alti 5 piani limitatamente ai punti fronteggianti gli altri edifici alti 5 piani individuati nella scheda grafica prescrittiva. E' consentita per questi edifici la realizzazione di tipologia a ponte ferma restando l'individuazione della viabilità interna.
4. E' preferibile la localizzazione di fronti commerciali e funzioni ricettive lungo la viabilità pubblica principale.
5. La realizzazione della connessione stradale tra la via Cutro e la S.S. 106 deve garantire la continuità delle relazioni pedonali delle aree a verde pubblico lungo l'Esaro.

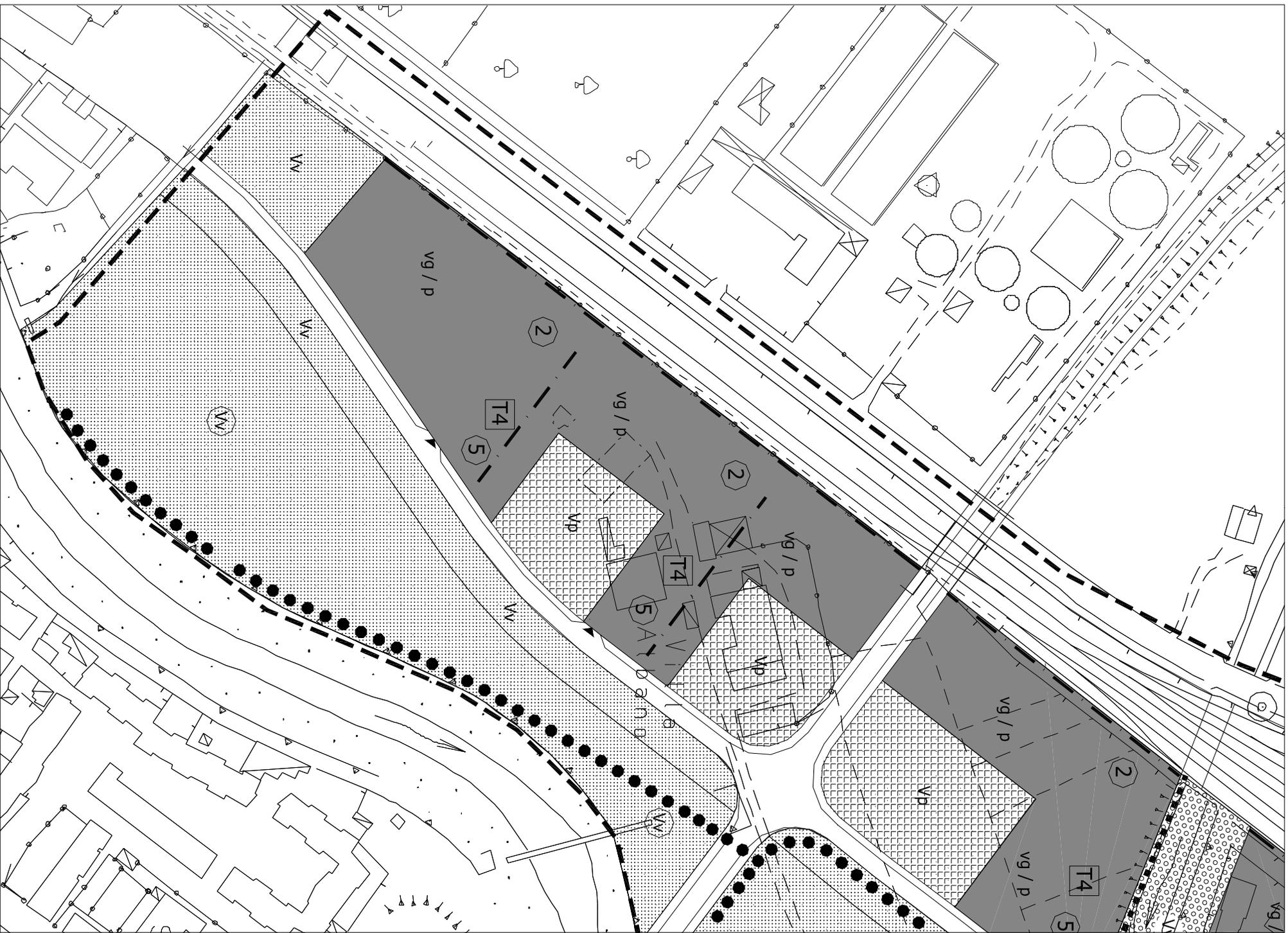






versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione





versione definitiva marzo 2003 a seguito approvazione

Capo 3 - Area centrale di Crotona

Art. 82 Area centrale di Crotona: disposizioni generali

OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi dell'insieme dei progetti per l'area centrale di Crotona sono:

- la sistemazione degli spazi del Centro Storico e al suo intorno per consentire i processi di trasformazione e rivitalizzazione di questa area;
- la connessione fisica e funzionale tra i grandi elementi patrimoniali esistenti all'interno dell'area centrale: il Centro Storico, il Parco Archeologico Montedison, i siti archeologici minori;
- l'integrazione delle previsioni contenute nei programmi avviati dall'Amministrazione Comunale: il Contratto di Quartiere, il Programma di Recupero Urbano, Urban II;
- il recupero del rapporto tra città, aree portuali e costa;
- la sistemazione ed il completamento della viabilità urbana tenendo conto della necessità di una migliore convivenza tra mobilità automobilistica e mobilità ciclo-pedonale;
- la riqualificazione delle parti edificate e di quelle degradate che possono essere recuperate;
- la riqualificazione dei quartieri residenziali attraverso il potenziamento delle strutture e dei servizi pubblici e, in modo particolare, del verde urbano.

Art. 83 Area centrale di Crotona: disposizioni per parti

Il progetto complessivo per il riassetto urbanistico del centro di Crotona si articola nei seguenti progetti:

- 3.1. Asse di Via Nicoletta
- 3.2. Stazione autolinee - Marinella
- 3.3. Scuole di Marinella
- 3.4. Marinella nord
- 3.5. Corso Mazzini - testata Via Cutro
- 3.6. Corso Mazzini aree ex-ferrovieri
- 3.7. Isolato via Nicoletta - Convento dei Cappuccini
- 3.8. Corso Mazzini - Via Roma
- 3.9. Corso Matteotti - San Domenico
- 3.10. Palazzetto dello Sport
- 3.11. Via Roma - via Gramsci
- 3.12. Corso Mazzini Colline
- 3.13. S. Francesco Vescovatello - ex ESAC
- 3.14. S. Francesco Vescovatello
- 3.15. Ex - Mercati Generali

- 3.16. Progetto di spazio pubblico: piazze e percorsi del centro storico, Castello
- 3.17. Progetto di spazio pubblico: asse archeologico di Via Nicoletta
- 3.18. Progetto di spazio pubblico: Piazza Pitagora - via Poggio Reale
- 3.19. Progetto di spazio pubblico: Via Tellini - Molo Vecchio
- 3.20. Progetto di spazio pubblico: Viale Regina Margherita
- 3.21. Progetto di spazio pubblico: ex convento Cappuccini
- 3.22. Progetto di spazio pubblico: Viale Colombo
- 3.23. Progetto di spazio pubblico: Viale Gramsci
- 3.24. Progetto di spazio pubblico: Corso Mazzini
- 3.25. Progetto di spazio pubblico: parcheggio supermercato
- 3.26. Progetto di spazio pubblico: via Cutro
- 3.27. Progetto di spazio pubblico: Gabelluccia

- 3.28. Fronte mare Viale Gramsci
- 3.29. Area residenziale a monte della chiesa di Santa Rita
- 3.30. Gabelluccia nord
- 3.31. Area del Tribunale

3.1. ASSE DI VIA NICOLETTA

Il progetto si estende lungo il fronte meridionale di Via Nicoletta a partire, da ovest, dal ponte sull' Esaro fino ad arrivare all' incirca alla Via XXV Aprile, a est. L'area di intervento comprende le aree vuote lungo il vecchio tracciato delle ferrovie calabro-lucane e arriva alla via Cutro, all'altezza dell'attuale ospedale con una nuova viabilità di connessione tra la via Cutro e la via Nicoletta.

ELEMENTI COSTITUTIVI E OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'intervento è caratterizzato dalla realizzazione di un nuovo fronte edilizio e di un parco allungato che dall' Esaro porta fino all'area compresa tra Via Nicoletta e Via Cutro dove è prevista la ricollocazione dell'attuale mercatino di Via Tellini.

La disposizione dei nuovi edifici, alti 5 piani, segue un principio a corte, con i fronti commerciali rivolti sulla Via Nicoletta e su una sequenza di parcheggi accessibili dalla Via Nicoletta stessa. Le corti sono invece affacciate sul parco allungato che si estende a sud.

E' prevista, inoltre, la realizzazione di una connessione pedonale e carrabile tra la Via Nicoletta e la Via Cutro all'altezza dell' attuale Ospedale e un intervento di completamento edilizio prospiciente lo stesso.

Fanno parte dell'area di trasformazione anche le due aree non contigue e contrassegnate nella tavola "Usi e modalità di intervento" in scala 1:5000 con le sigle 3.1.b e 3.1.c.

DATI DIMENSIONALI

superficie complessiva dell'intervento	Si	mq	64.150
superficie territoriale	St	mq	33.813
superficie edificabile	Se	mq	12.245
indice di edificabilità territoriale (Slp/si)	it	mq/mq	0.56
volume urbanistico max	Vu	mc	108.685
Superficie lorda di pavimento max	Slp	mq	36.230
quota di Edilizia Residenziale Pubblica		%	20
abitanti teorici insediati (Vu/100 mc/ab)	ab	n°	1.087
superfici a standard minime:			
	<i>primari</i>		
	verde*	mq	14.750
	parcheggi	mq	3.929
	<i>secondari</i>		
	verde*	mq	17.366
	parcheggi	mq	821
	area per servizi	mq	12.150

* 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, T9, T13
- H1

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED ELEMENTI VINCOLANTI

1. L'accessibilità automobilistica ai nuovi interventi edilizi lungo il fronte di via Nicoletta dovrà avvenire dalle strade trasversali all'asse oppure dal viale pedonale previsto sul limite pedonale delle superfici edificabili individuate per gli stessi. In questo caso la mobilità degli auto-mezzi dovrà essere riservata esclusivamente per l'accesso a dette superfici preservando il carattere pedonale del viale.
2. I parcheggi previsti lungo il fronte di via Nicoletta dovranno essere alberati e realizzati in materiale permeabile o pavimentati.
3. L'area all'incrocio tra via Nicoletta e via G. di Vittorio dovrà configurarsi come una piazza

alberata.

4. I principali viali pedonali previsti dovranno essere opportunamente illuminati e attrezzati per il ritrovo e la sosta delle persone.

5. Il completamento edilizio lungo via Cutro può essere realizzato in aderenza con l'edificio esistente al confine orientale dell'intervento. Il simbolo di "costruzione in aderenza" usato nella scheda grafica prescrittiva è da intendersi come indicativo.

6. Per le aree individuate dalle sigle 3.1.b e 3.1.c si applica un indice territoriale SIp/Si pari a 0.3 mq/mq. La SIp corrispondente a queste due aree deve essere localizzata nell'area siglata 3.1.a.



