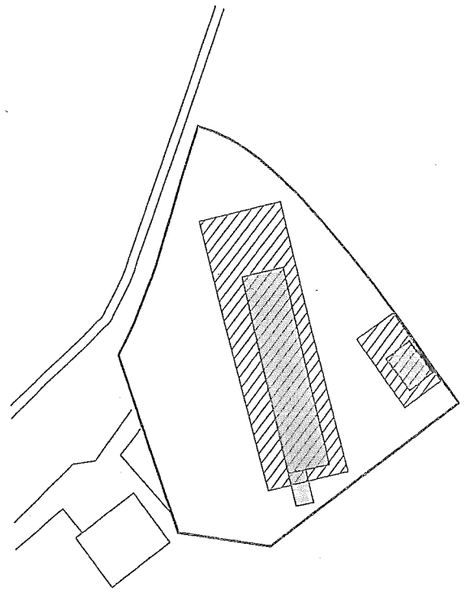


LEGENDA:

Fabbricati da demolire

Area soggetta a Progetto Unitario

Area di ricostruzione

N

scala 1 : 1 000

Sn. 25 – Manufatti rurali a Cuna

Destinazione d'uso
Residenza e relativi accessori.

Morfologia e previsioni di progetto
L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di manufatti di origine rurale e di recente realizzazione, in presenza dell'ambito di eccezionale valore paesaggistico ed architettonico costituito dalla Grancia di Cuna; gli immobili risultano in posizione tale da essere l'unico diaframma interposto alla Grancia, rispetto ai coni visivi privilegiati per chi transita per la S.R. 2 Cassia. Il progetto di recupero dell'area costituisce un elemento di assoluta importanza per la fruizione del bene.

Per gli immobili è prevista la demolizione con ricostruzione dei volumi (sostituzione edilizia), **nella stessa localizzazione, orientamento e consistenza complessiva,** prevedendo una tipologia edilizia compatta, analoga a quella esistente, e con caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche dei luoghi.
Al fine di tutelare il rapporto con la Grancia l'area di pertinenza dovrà essere oggetto di un curato progetto specifico, che ne mantenga le attuali caratteristiche, in cui siano indicate le sistemazioni degli spazi esterni (materiali, elementi costruttivi,...), con riferimento particolare alle recinzioni, alle piantumazioni e alle pavimentazioni.
Dovrà essere mantenuta la piccola fascia di piante arbustive e di alto fusto a confine con la strada nella parte nord del lotto e, per quanto concerne l'accessibilità all'area, si dovranno mantenere i due accessi carrabili esistenti.

Parametri edilizio-urbanistici
E' fatto obbligo del Progetto unitario secondo le indicazioni grafiche contenute nella Scheda con le seguenti previsioni:

- **Intervento massimo ammesso**: sostituzione edilizia con realizzazione di max 2 edifici **corrispondenti agli attuali 2 corpi di fabbrica.**
  Per l'edificio principale è obbligatorio il mantenimento della localizzazione attuale, dello stesso orientamento, con possibilità di discostarsi parzialmente dal sedime attuale, ma rimanendo obbligatoriamente all'interno dell'area di edificazione indicata nella planimetria della Scheda Norma. L'edificio non dovrà avere articolazioni volumetriche e dovrà presentare colmo costante al fine di confermare l'attuale limitata interferenza con la sovrastante massa muraria della Grancia.
  L'altro corpo di fabbrica potrà essere adibito esclusivamente a funzioni accessorie pertinenziali della residenza **anche in questo caso** rimanendo all'interno dell'area di edificazione indicata nella planimetria della Scheda Norma.
- **Volume massimo ammissibile**: pari a quello del solido geometrico dello stato attuale da computare come solido geometrico anche per lo stato di progetto. **Il volume complessivo realizzabile, stimato in circa 1200 mc., sarà comunque non superiore a quello risultante dal rilievo dello stato attuale attestato in sede di presentazione del progetto.**
- E' ammesso un limitato trasferimento volumetrico (max 100 mc.) dall'edificio principale a quello minore (garage, cantine) al fine di poter ricavare rimesse di adeguate dimensioni per le unità immobiliari.
  Possibilità di realizzare volumi interrati solo nella proiezione dell'edificio principale ed esclusivamente con accesso pedonale dallo stesso, senza la creazione di rampe o percorsi esterni, fermo restando il rispetto del Piano Strutturale (art. 84 delle Norme Tecniche "Protezione dall'infiltrazione di potenziali inquinanti") e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per quanto concerne la sensibilità degli acquiferi (art. 10.1.3 della Disciplina) e gli altri aspetti di carattere geologico. **La verifica del rispetto delle prescrizioni del PTCP vigente in merito alla tutela degli acquiferi è dunque elemento prescrittivo per qualsiasi intervento interno al lotto.**
- **Altezza massima**: Sia per l'edificio principale che per l'edificio accessorio di progetto l'altezza al colmo non dovrà essere superiore all'altezza del colmo attuale, **e comunque:**
  per l'edificio principale – altezza massima al colmo 5 m.
  per l'edificio accessorio (garage) – altezza massima al colmo 4 m.

Strumento di attuazione:
Intervento edilizio diretto con Progetto unitario relativo all'intera area.