

AT_2. Abetina

Obiettivi generali

L'obiettivo generale è quello di restituire a piena funzionalità un patrimonio di significativo valore architettonico e identitario locale.

Obiettivi urbanistici di progetto

Gli obiettivi pubblici che l'attuazione dell'AT deve perseguire sono relativi alla riqualificazione architettonica del complesso edilizio e del parco annesso, per il quale deve essere garantito, almeno in parte, l'utilizzo pubblico.

Per garantire l'eventuale accessibilità pubblica del comparto, deve essere qualificata l'area di sosta veicolare lungo via 20 Settembre, dalla quale deve essere realizzato un percorso pedonale protetto che connetta l'area di sosta con il parco del complesso edilizio e, all'interno di questo, i confini di proprietà verso il Villaggio Morelli, al fine di contribuire alla realizzazione dei percorsi di mezza costa.

È possibile la sostituzione edilizia dei corpi di fabbrica esistenti, da realizzarsi sugli stessi sedimi. È fatto salvo il mantenimento delle facciate del corpo di fabbrica principale (ex edificio degenza), come da suggerimento della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici.

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	ricettiva	H1 e/o struttura socio-sanitaria e assistenziali anche non convenzionate
Funzioni necessarie	commerciale	C1, C4
	direzionale	
Funzioni compatibili	residenziale	
	direzionale	
	produttiva	P1
	ricettiva	H2

Parametri edificatori

SCV_massima superficie di concentrazione volumetrica (mq)	i sedimi degli edifici esistenti	
RC_massimo rapporto di copertura della SCV (mq/mq)	1,0	
SLP_superficie lorda di pavimento (mq)	Minima	quella esistente
	Massima	quella esistente
Altezza massima degli edifici (m)	quella esistente	

Interventi di contestualizzazione urbana e paesistico-ambientale

- Qualificazione area di parcheggio lungo via 20 Settembre
- Percorso pedonale tra area a parcheggio, parco Abetina e i confini di proprietà verso il Villaggio Morelli
- Convenzionamento per uso pubblico di parte del parco e dei servizi commerciali
- Autoproduzione totale del fabbisogno energetico per acqua calda sanitaria e riscaldamento

Incentivazione, standard qualitativi e criteri negoziali

Entità massima della quota premiale:	10% della slp, unicamente composta da servizi e strutture funzionali all'attività prevalente
Parametri edificatori derogabili:	SCV, purché in adiacenza ai sedimi esistenti. L'altezza massima delle nuove volume-

trie non deve essere superiore e 8 metri	
<i>Standard qualitativo</i>	<i>Incidenza sulla quota premiale</i>
Incremento della dotazione di parcheggi pubblici in ambito di prossimità tra Abetina e Villaggio Morelli	ogni 3 stalli = 1% della quota premiale
Creazione di nuovi occupati (con contratto a tempo indeterminato, da fissare con specifico atto di impegno / convenzione della durata di 10 anni) indotti dalle attività insediate ⁴	ogni nuovo occupato = 1% della quota premiale

⁴ La stima dei nuovi occupati deve essere effettuata all'interno di specifico piano economico delle attività che si intendono insediare.