

AT_04_18146

AT5 - RR		Ambito di Trasformazione a recupero residenziale	Note
Tipologia del Piano Attuativo			
P.R. = Piano di Recupero			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	8.985 mq		Rif. Titolo 2 Capo 1 delle NTA del PdR (Definizione degli indici urbanistico- edilizi)
It = Indice di fabbricabilità territoriale	E' obbligatorio mantenere le stesse volumetrie esistenti.		
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente		
Ip = Indice di permeabilità	50 %		
H = Altezza massima	Uguale a quella esistente		
Ica = Indice di consistenza arborea	n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP		
Icb = Indice di consistenza arbustiva	n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP		
Volumetria massima realizzabile	Volumetria esistente.		
N. massimo di abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	51 ab		
Criteri di incentivazione urbanistica e compensazione ambientale	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<u>Destinazione prevalente:</u> Residenza: 75% minimo <u>Destinazioni compatibili:</u> 25% massimo (Attività di commercio al dettaglio, Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di slp per unità edilizia; uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori; attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pesca sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative, verde naturale ed attrezzato, parcheggi pubblici, residenza pubblica) Destinazioni d'uso non ammesse: Artigianato-Industria, Commercio ad esclusione degli esercizi di vicinato, Agricola.			Rif. Titolo 2 capo 3 delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)

Criteri d'intervento

Recupero con tipologia monofamiliare o bifamiliare; nella progettazione del recupero degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato B-Indirizzi per la progettazione degli edifici delle presenti Norme di Attuazione.

Gli interventi prevedono e ammettono:

- conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse, nonché all'utilizzo di tecniche di bioedilizia;
- mantenere la sagoma esterna dell'edificio;
- eliminare le superfetazioni incongrue;
- reintegrare gli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici;
- spostare ed integrare le aperture, pur mantenendo un linguaggio morfologico ed architettonico ben inserito nel contesto territoriale o rappresentativo delle tecniche di bioedilizia;
- modificare le facciate esterne pur mantenendo un linguaggio architettonico ben inserito nel contesto territoriale;
- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti pur mirando al consumo energetico ed all'utilizzo di elementi della bio-architettura.
- mantenere il numero dei piani abitabili, con la possibilità di ricavare sottotetti e mansarde;
- aggregare o disaggregare più unità immobiliari troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali;
- modificare i tavolati all'interno degli alloggi;
- sostituire alcune parti strutturali, orizzontali e verticali qualora si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici;
- rifare le strutture orizzontali;
- traslare i solai per motivata ragione di raggiungimento delle altezze od adeguamento funzionale;
- inserire nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture, fatta eccezione per l'utilizzo di tecniche volte ad uno sviluppo ecosostenibile;
- ricavare al piano terra degli edifici box, cantine e simili;
- costruire box singoli o doppi (dimensioni massime 30 mq ed altezza massima al colmo pari a 3 m) separati

dall'abitazione, sul confine interno del lotto, con materiali, morfologia e colori tipici del contesto recuperato (box chiusi, portici..);

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti e per l'inserimento di tecniche di bio-edilizia o impianti a pannelli solari e fotovoltaici;
- il mantenimento della volumetria esistente;
- il mantenimento delle altezze massime esistenti;
- il recupero dei portici esistenti sul lato Nord del lotto (al fine della creazione di box , portici o depositi attrezzi), al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso rurale; l'eventuale costruzione di nuovi box e portici separati dall'abitazione, ove non è possibile ricavarli all'interno o attraverso il recupero di accessori esistenti, dovrà rispettare un'adeguata simmetria con questi ultimi.
- il raggiungimento della classe energetica B.

Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla creazione di un villaggio ecosostenibile.

Dovranno essere previste idonee misure di contenimento dell'inquinamento acustico e/o olfattivo, al fine di limitare l'insorgere di problematiche generate dalle attività agricole esistenti.

Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato D - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde, con particolare riferimento al capitolo "Quinte arboree perimetrali".

Una volta concluso il Piano di Lottizzazione l'intera area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato ed in particolare della Zona B1 – Zona residenziale ad edificazione rada.

**Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione
ecosistemica**

Incentivazione urbanistica

Non è prevista alcuna incentivazione volumetrica in quanto gli edifici e gli accessori esistenti sono sufficienti alla creazione di un complesso residenziale.

Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

Non è prevista alcuna compensazione ambientale, in quanto si tratta di un recupero di un complesso esistente

Criteri di negoziazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è requisito fondamentale per l'attuazione dell'area ed è a carico del lottizzante.

Si dovrà prevedere un adeguamento delle reti fognarie comunali, ove presenti carenze strutturali che possono pregiudicare un corretto smaltimento delle acque reflue.

Occorre verificare e nel caso procedere alla realizzazione/adeguamento delle reti infrastrutturali (rete idrica, fognaria, elettrica, etc..) a carico del lottizzante.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'art. 46 – Convenzione nei piani attuativi della LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è subordinata ai seguenti criteri:

- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005)

Tutela ed uso delle acque

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244- Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

Linee guida per la progettazione

