

AT_05_18146

AT4 - RTC		Ambito di Trasformazione a recupero terziario- commerciale	Note
Tipologia del Piano Attuativo			
P.R. = Piano di Recupero			
Indici Urbanistico-edilizi			
Superficie territoriale	2.982 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 e sagome esistenti.		
Qc = Rapporto di copertura	Uguale a quello esistente.		
Ip = Indice di permeabilità	25 %		
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.		
Criteri di incentivazione urbanistica	Ved. Punto successivo		
Vocazioni funzionali			
<u>Destinazione:</u> laboratorio per la produzione, confezione e vendita di capi d'abbigliamento; uffici; museo, show-room dei prodotti confezionati, aree a parcheggio, aree a verde. Destinazioni d'uso non ammesse: Residenza, Industria, Agricola.			Rif. Titolo 2 capo 3 delle NTA del PdR (Destinazioni d'uso)
Criteri d'intervento			
Il recupero funzionale dovrà prevedere: - show-room dei prodotti confezionati nel laboratorio e relativa commercializzazione nell'edificio fronte strada; - piano terra dell'edificio a Sud del lotto: laboratorio per la produzione, confezione e vendita di capi d'abbigliamento; - piano primo dell'edificio a Sud del lotto: uffici per la gestione di due società ONLUS; - secondo piano dell'edificio a Sud del lotto: museo permanente dell'abbigliamento delle camicie Made in Italy. 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; Risulta a carico del promotore dell'intervento l'adeguamento della viabilità di accesso all'area, dovrà			

essere mantenuta la sezione esistente ed il senso unico di marcia.

Gli spazi da destinarsi a parcheggi pubblici per acquirenti e visitatori potranno essere ricavati all'interno dell'area stessa e provvisti di buona illuminazione.

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;
- 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, se necessario per motivazioni comprovate, pur mantenendo il linguaggio morfologico ed architettonico dell'edificio esistente;
- 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;
- 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, senza alterazione delle altezze dei fili di gronda;
- 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

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 delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- 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 degli accessori esistenti al fine di mantenere la struttura morfologica originaria del complesso; - il raggiungimento della classe energetica B. Ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere volto alla ecosostenibilità. 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". Sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito. A seguito dell'indagine emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (parte IV, titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente. Una volta concluso il Piano di Recupero, l'area rientrerà a far parte del tessuto urbano consolidato e sarà disciplinata dall'art. 6.8.3 delle NTA del Piano delle Regole.
Criteri di Incentivazione urbanistica e Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica
<u>Incentivazione urbanistica</u> Non è prevista alcuna forma di incentivazione volumetrica, in quanto si ritiene che il recupero delle volumetrie esistenti sia sufficiente a garantire quanto richiesto. <u>Compensazione ambientale</u> Non è prevista alcuna forma di compensazione ambientale, in quanto si tratta di un recupero di un complesso esistente.
Criteri di negoziazione
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o l'adeguamento di quelle esistenti 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. Occorrerà verificare ed eventualmente adeguare le reti infrastrutturali (idrica, fognaria, elettrica...).
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