

Articolo 75 - Ambiti di riqualificazione funzionale ARF

Schede modalità di intervento

Ambito di riqualificazione funzionale 1 - ARF1

Caratteri

L'ambito riguarda un insediamento produttivo posto all'interno della frazione di Casottole, occupato da un edificio a destinazione artigianale oggi dismesso, l'ex vetreria Carena che ha accesso dalla SP 130 (via dei Mille) e che si affaccia sul lungo via dei Mille.

Obiettivi

Rigenerazione urbana e funzionale dell'insediamento dismesso

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: con Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 2.200 mq

IT: SL esistente o 0,40 mq/mq

H: max 10,50 m

P. max 3 piani fuori terra

E' ammessa la costruzione di box e autorimesse in aderenza al confine di proprietà.

SP: 30% SF

IC: 50% SF

Vani/abitanti teorici: 18

Cessioni pubbliche: 500 mq, con obbligo di dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare in funzione degli usi previsti

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

DE:

- a. altezza del fabbricato più alto e comunque non superiore a 10,50 m;
- b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
- c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. Elaborazione contestuale di:

- a. Piano di insieme/Masterplan relativo all'intero ambito;
- b. Progetto del verde redatto secondo criteri che assicurino coerenza progettuale, sostenibilità ambientale ed efficacia funzionale e firmato da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento.

2. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.

3. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

4. Interventi di mitigazione

Comune di Torre d'Isola

- a. formazione di una fascia di vegetazione di attenuazione degli impatti sul paesaggio posto a sud dell'ambito;
 - b. formazione di una porzione di buffer zone del corridoio ecologico principale della rete ecologica comunale, connettendola spazialmente e strutturalmente agli ecosistemi circostanti (ripe del sistema irriguo e alberature di pregio);
 - c. durante la fase di cantiere prestare attenzione a tutti gli elementi di fragilità segnalati (roggia con interessante sviluppo di vegetazione ripariale), per non danneggiarli con mezzi o sversamenti di sostanze nocive.
5. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.
6. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato all'adeguamento della rete fognaria e degli impianti di depurazione della frazione di Casottole.