

Ambito di trasformazione – riqualificazione (AT2) – Piano di Recupero

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda AT2 –DP.

Gli edifici, o parti di essi, esistenti e posti nell'ambito, se incongrui in quanto collocati su aree destinate a standard o per la realizzazione di opere di urbanizzazione, da cedere al comune, dovranno essere demoliti.

La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) degli edifici esistenti a destinazione residenziale è computabile interamente, quella avente altre destinazioni funzionali al 50%. Non si computano gli standard della Slp residenziale esistente.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda AT1 – DP.

Fatto salvo quanto previsto al punto "Perequazione di Comparto", sono tuttavia cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi (PS). In tale ambito la superficie delle aree a standard da cedere al comune è pari a 404,10 m², da destinare prevalentemente a parcheggi, di cui 224,25 m² da reperirsi in loco e i restanti da monetizzare.

L'esatta quantità delle superfici da destinare a parcheggi verrà stabilita dal Comune.

Qualora nel suddetto ambito dovessero insediarsi attività artigianali od industriali, l'area con le relative opere d'urbanizzazione, parcheggi, da cedere al comune dovrà essere incrementato di una superficie pari al 10 % della Slp artigianale, qualora fossero insediate attività commerciali o terziarie di una superficie pari al 100% delle medesime, 200% nell'ipotesi di centri commerciali. Nei suddetti i casi andrà detratta la superficie a standard corrispondente alla Slp residenziale non realizzata.

Criteri d'intervento

Stante la particolare collocazione del nucleo storico del comune di Crotta d'Adda, totalmente compreso nel perimetro del Parco Adda Sud e pertanto tutelato ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i., gli interventi edificatori debbono

garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico e storico attraverso un'elevata qualità progettuale.

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco.

In particolare si prevede l'osservazioni delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- ✓ le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi".
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- ✓ aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100 %dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusiva direzionalità dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità. In tal caso dovranno essere attivate le procedure di valutazione previste nella delibera di giunta regionale del 08.11.2002 n°7/11045.

**Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione –
riqualificazione (AT1 – AT2 – AT3)**

Negli ambiti di trasformazione riqualificazione viene applicata la perequazione urbanistica di comparto. Nei Piani Attuativi vengono ripartiti fra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'intero ambito è attribuito un'identico indice di edificabilità territoriale complessivo, la Slp sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei piani attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

Il trasferimento della Slp derivabile dalla indicata applicazione potrà effettuarsi solo previa cessione gratuita al Comune della aree per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale cessione dovrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano attuativo del comparto la quale verrà concentrata la Slp oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto.

La convenzione suddetta dovrà essere a cura e spese degli operatori interessati, registrata e trascritta nei registri immobiliari.

Perequazione per comparto

Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione- - riqualificazione, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico-edilizi di massima, in base ai quali è comunque possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno di ogni comparto di trasformazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la Slp (Superficie lorda di pavimento).

La Slp esistente se mantenuta è confermata.

Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio.

Premesso che tutti gli ambiti di trasformazione si trovano all'interno del Parco Adda Sud, in zona IC, interclusa tra la fascia I e la fascia II, e che pertanto si riconosce una sensibilità paesaggistica generalizzata sul territorio, in riferimento alle sensibilità specifiche individuate nel quadro conoscitivo e agli elementi paesaggistici rilevati sul territorio comunale si rileva quanto segue:

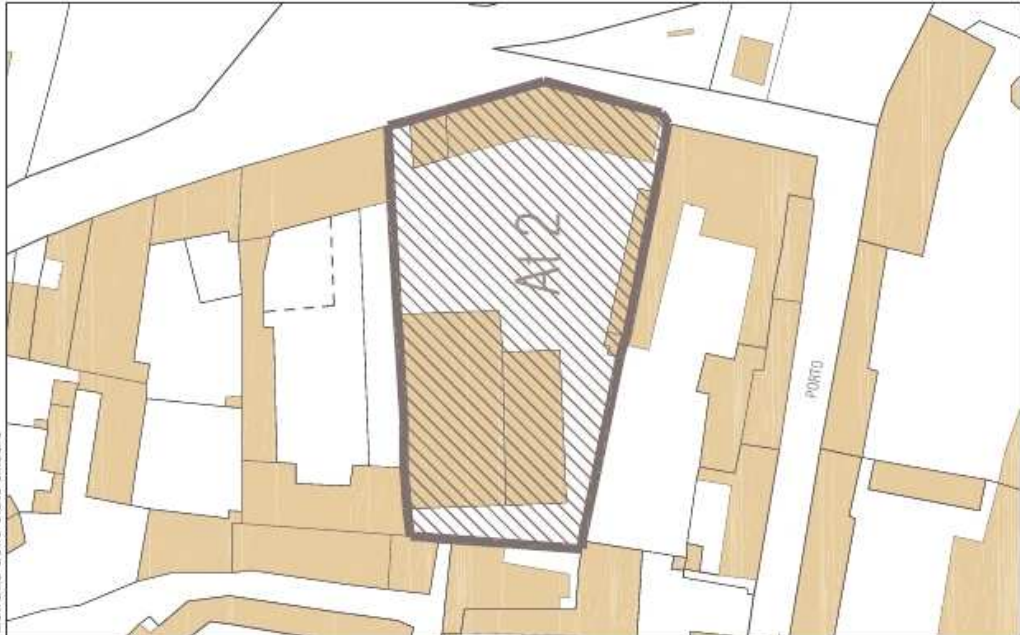
AT1 – residenziale

L'ambito ricade interamente nel “*nucleo antico*” dell'abitato, all'interno del quale sono state individuate due nuclei rurali di rilevanza paesaggistica nelle vicinanze dell'area di trasformazione ma non coinvolti. La zona risulta sensibile anche perché in prossimità della scarpata fluviale.

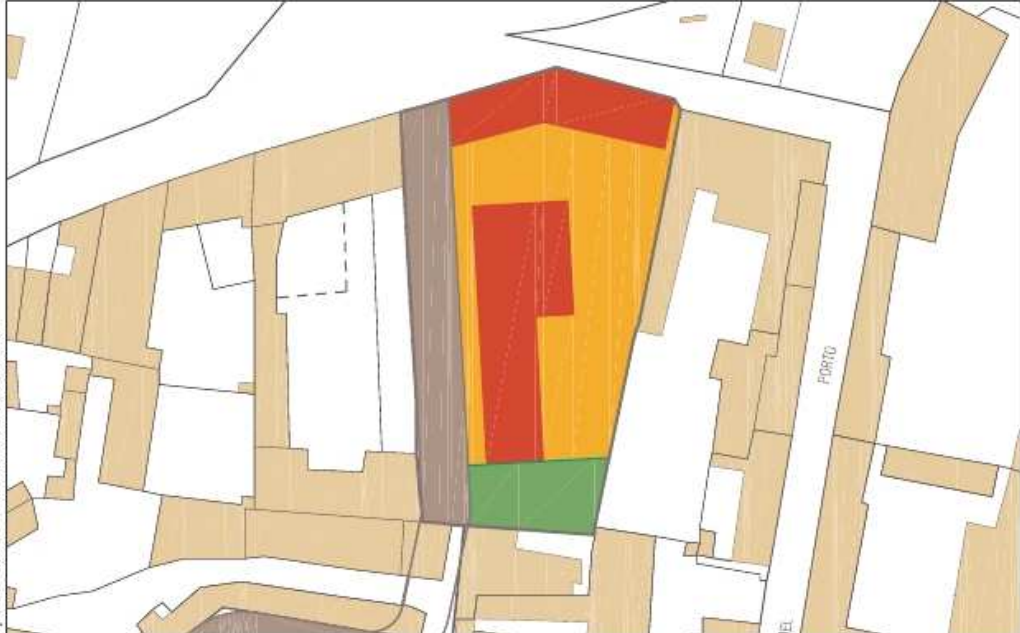
L'ambito, che prevede trasformazione residenziale, risulta inserito nell'edificato esistente, andando a chiudere spazi di ridotte dimensioni rimasti ad oggi in edificati, senza modificare il perimetro del nucleo storico; nella scheda relativa all'ambito, sono indicati parametri e criteri di intervento (impianto urbanistico, dimensioni massime degli edifici, tipologie edilizie e architettoniche, standard) tesi all'inserimento della trasformazione nel contesto, senza cambiarne sostanzialmente l'effetto percepito.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	U _{tc}	m ² /m ²	0,7
Altezza massima	H _{max}	m	9
Rapporto di copertura	R _c	%	60
Superficie permeabile minima	S _{pm}	%	30

MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Gli edifici incongrui dovranno essere demoliti, la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) degli edifici esistenti a destinazione residenziale è computabile interamente, quella avente altre destinazioni funzionali al 50%. Non si computano gli standard della Slp residenziale esistente.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente a quanto indicato nella scheda.

Sono tuttavia cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi (PS).

LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Sirade / marciapiedi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale