COMUNE DI CARRARA

SETTORE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO

AREA "EX TOBACCO"

Frazione di Avenza - località La Grotta

PROPRIETA' PRO.IND. S.R.L.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F

PROGETTISTA ING. RAFFAELLO GIANFRANCESCHI

ottobre 2011

COMUNE DI CARRARA
PIANO ATTUATIVO "EX TOBACCO"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

ARTICOLO	OGGETTO	PAG
1	*OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO*	**3**
2	*ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO*	**4**
3	*BLOCCHI DI INTERVENTO*	**5**
4	*DESTINAZIONI D'USO*	**6**
5	*PROCEDURE E MODALITA' DI INTERVENTO*	**7**
6	*EDIFICI DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO*	**8**
7	*EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO*	**9**
8	*PRESCRIZIONI PER L'ASSETTO E IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI*	**10**
9	*PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO: NORME DI CARATTERE GENERALE*	**11**
10	*PRESCRIZIONI MATTM – DIREZIONE QUALITA' DELLA VITA*	**12**
ALLEGATO 1	*UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 1 BLOCCO EDILIZIO 1-3*	**14**
ALLEGATO 2	*UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 2 BLOCCO EDILIZIO 2*	**16**
ALLEGATO 3	*UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 4 BLOCCO EDILIZIO 4*	**17**
ALLEGATO 4	*UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 5/6 BLOCCO EDILIZIO 5/6*	**18**
ALLEGATO 5	*UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 7 BLOCCO EDILIZIO SERVIZI*	**19**
ALLEGATO 6	*STANDARDS PARCHEGGI PRIVATI*	**20**

ARTICOLO 1.
OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO
(artt. 65 e 73 LRT 1/05)

Il Piano Attuativo di Recupero regolato dalle presenti Norme disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le modalità di recupero e di riqualificazione dell'area ubicata in loc. La Grotta, via Antica Massa, distinta in catasto al Foglio 94, mappale 100
Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara, l'area è così classificata:

D1 – Industriale ed artigianale esistente e di completamento", disciplinata dall'art. 12 , voce "a) – Sottozona D1, prima alinea";
ed inserita nella cartografia di Piano come:
1 – Sistema territoriale della pianura costiera
D – Sub sistema industriale
Aree industriali "1D1".
Gli edifici sono fra quelli riconosciuti di valore storico-architettonico.

Il P.A. interviene sulla sola parte con destinazione "D1", e le relative Norme di Attuazione sono redatte nel rispetto della Legislazione vigente in materia, con particolare riferimento, oltre al già citato R.U. comunale, al PTC Provinciale, al PIT Regionale e alla L.R. Toscana n. 1/2005.

L'insediamento di cui si tratta costituisce un complesso di significativo interesse storico, architettonico e ambientale, per le quali il R.U: vigente prevede:
"interventi diretti sui singoli edifici di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo. Eventuali interventi di riqualificazione morfologica e funzionale, volti a sviluppare e/o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano attraverso la redazione di specifico Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi di legge.".
Trattandosi di recupero alle attività produttive di un complesso industriale dismesso, si opera attraverso la formazione di specifico Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata.

L'insieme degli interventi deve portare ad un organismo insediativo produttivo, direzionale e per attrezzature e servizi, con superficie coperta e volumetria complessivamente non superiore a quella esistente.

Per quanto non specificatamente previsto, vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

ARTICOLO 2.
ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A: Relazione tecnico-descrittiva

Allegato B: Documentazione catastale e atti di proprietà

Allegato C: Quadro conoscitivo con allegata Relazione Geologica

Allegato D: Quadro Tecnico Economico dell'intervento

Allegato E: Norme tecniche di attuazione e relativi allegati:

Allegato 1: UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 1 - BLOCCO EDILIZIO 1-3
Allegato 2: UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 2 - BLOCCO EDILIZIO 2
Allegato 3: UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 4 - BLOCCO EDILIZIO 4
Allegato 4: UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 5/6 - BLOCCO EDILIZIO 5/6
Allegato 5: UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 7 - BLOCCO EDILIZIO SERVIZI

Allegato F: Documentazione Fotografica

Elaborati grafici

Tav. 1 A 101 – Planimetria stato attuale con estratto catastale ed estratto del R.U.
Tav. 2 A 102 – Piano Terra dello stato attuale
Tav. 3 A 103 – Prospetti dello stato attuale
Tav. 4 A 104 – Sezioni dello stato attuale
Tav. 5 B 100 – Planimetria con delimitazione area dell'intervento
Tav. 6 B 101 – Planimetria di progetto
Tav. 7 B 102 – Piano Terra di progetto
Tav. 8 B 103 – Prospetti di progetto
Tav. 9 B 104 – Sezioni di progetto
Tav. 10C 102 – Piano Terra (sovrapposizione)
Tav. 11 C 103 – Prospetti (sovrapposizione)
Tav. 12 C 104 – Sezioni (sovrapposizione)
Tav. 13 D101 – Viste Assonometriche
Tav. 14 E 101 – Urbanizzazione

ARTICOLO 3.
BLOCCHI DI INTERVENTO

Il P.A. individua, con apposito perimetro e simbologia grafica, “blocchi edilizi” (1, 2, 3, 4, 5, 6, servizi 1, servizi 2, servizi 3), entro cui gli interventi debbono attuarsi in maniera coordinata al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche.

Debbono essere rispettate le indicazioni progettuali generali descritte nel Piano di Recupero, con particolare riferimento alle definizioni degli assetti architettonici esterni, anche quando le realizzazioni esecutive nei singoli lotti avvengano in tempi diversi

Come descritto a titolo esemplificativo nel Piano Attuativo (tavola 6 B 101 -Planimetria di progetto), gli edifici sono frazionabili in lotti di dimensione varia, seguendo i moduli della maglia strutturale esistente; per ciascun lotto è individuata una superficie (mediamente di circa 150 mq.) da destinare ad uffici operativi, servizi per il personale, magazzini, e simili.

Gli interventi nei diversi “blocchi edilizi” come sopra individuati sono definiti in dettaglio nelle Schede Attuative allegate alla presente normativa.

Il P.A. prevede il recupero, la ristrutturazione e la nuova edificazione di capannoni con insediamento di attività produttive non superiori al N° delle 20 attività di tipo artigianale ed industriale (ad esclusione di industrie chimiche).

ARTICOLO 4.
DESTINAZIONI D'USO

Il Piano di Recupero non prevede variazioni delle destinazioni d'uso rispetto a quanto preesistente - comprese le attività produttive e le attività direzionali - e consentito dalle Norme del R.U. comunale, dalle Norme degli S.U. sovraordinati e dalla legislazione vigenti.

In particolare, in ogni caso sono vietati gli insediamenti produttivi che trattino materie o lavorazioni nocive e depositi a cielo aperto di materiali invadenti e degradanti, o comunque in contrasto con la vigente legislazione sanitaria e con i regolamenti di igiene.

Sono consentiti interventi per insediamenti di attrezzature e servizi.

Sottozona D1	**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO (art. 4 del R.U.)**
	d2 attività laboratoriale (gli spazi per attività artigianali di servizio e laboratori artigiani non molesti o nocivi ; sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, gli spazi espositivi dei prodotti di lavorazione, i servizi).
	g1 artigianato produttivo e industria (tutti i tipi di attività artigianale e industriale non inquinante; sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici).

ARTICOLO 5.
PROCEDURE E MODALITA' DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero ha come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'insediamento attraverso operazioni differenziate:
a. il recupero degli edifici classificati di interesse storico documentale attraverso un insieme complesso di opere volte alla tutela delle parti definite come di conservazione dei caratteri architettonici formali e strutturali, al fine di preservare il patrimonio edilizio e urbanistico;
b. interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.per le parti che hanno subito trasformazioni, manomissioni e alterazioni rilevanti, o sono soggette ad azioni di degrado statico e funzionale irrecuperabili, comunque di scarso interesse storico documentale.
c. ampliamenti funzionali, architettonicamente coerenti con la preesistenza e ristrutturazione edilizia per le parti con destinazione direzionale, avulse dal complesso architettonico produttivo vero e proprio.
Fatte salve le diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali e/o regionali in materia urbanistica e di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale, di salvaguardia di esigenze di carattere igienico e di sicurezza degli impianti, l'attuazione degli interventi avviene, secondo quanto disposto dalla L.R. 01/05, art. 79, in riferimento alle Schede Attuative, a seguito di:

- Comunicazione al Sindaco, per gli interventi di manutenzione ordinaria;
- D.I.A., per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche
- D.I.A., per gli interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti, di nuova edificazione e di sostituzione edilizia;

L'approvazione del presente Piano Attuativo e delle relative tipologie edilizie descritte nelle tavole grafiche, costituisce esplicita attestazione del Consiglio Comunale della sussistenza della specifica disciplina dello strumento urbanistico di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) della LRT 1/2005, in quanto lo strumento urbanistico contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Eventuali modifiche progettuali che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi complessivi e/o non prevedono variazioni della destinazione d'uso, così come elencate nella tabella delle destinazioni d' uso di cui all'art. 4, non costituiscono variante al presente Piano di Recupero, così come gli eventuali frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari dei blocchi edilizi purchè non incidano sul dimensionamento complessivo del Piano e sia rispettata la dotazione di standard a parcheggio.

L'organizzazione esecutiva dei lotti all'interno dei "blocchi edilizi" potrà essere effettuata anche in tempi diversi, senza che ciò costituisca variante da sottoporre a preventiva autorizzazione, essendo necessaria e sufficiente la presentazione della relativa DIA, sempreché siano rispettati i parametri dimensionali, funzionali e normativi consentiti.

ARTICOLO 6.

EDIFICI DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO
(edifici n° 1 – 3 - 4)
(riferimento alla tav. 5 - B 100- planimetria generale)

Comprendono aree ed edifici di impianto storico e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute negli Strumenti Urbanistici Generali del comune di Carrara e nel Quadro Conoscitivo.

E' ammesso modificare i sistemi distributivi e strutturali, le aperture e le dotazioni di sicurezza, senza apportare trasformazioni che alterino in modo sostanziale i caratteri architettonici complessivi delle preesistenze, il cui assetto originario deve rimanere leggibile come testimonianza di un periodo storico e di un sistema di insediamenti produttivi ben determinato, che ha inciso profondamente nella struttura sociale e territoriale del comprensorio apuano.

Tutti gli interventi di recupero e di ristrutturazione sugli edifici esistenti dovranno rispettare la normativa ed il Regolamento Edilizio vigenti.

Eventuali integrazioni architettoniche necessarie ai sistemi produttivi da insediare, saranno consentite nel rispetto dei criteri informatori di cui sopra e quindi la progettazione deve essere tale da denunciare formalmente in modo chiaro l'insieme delle sostituzioni e delle eventuali superfetazioni.

Fermo restando che le caratteristiche volumetriche degli edifici che non sono oggetto di demolizione, devono rimanere congruenti con quelle attuali, ai sensi e per gli effetti dei commi 1 e 2 del presente articolo, gli eventuali incrementi di volume o altezza, non potranno superare il 10% dell'unità immobiliare di riferimento ed essere destinate alle essenziali ed indifferibili necessità di produzione industriale; i relativi progetti dovranno riportare la dimostrazione del mantenimento della sufficienza delle dotazioni di standard all'interno del P.A.

Le tipologie edilizie degli edifici esistenti, da riutilizzare ai nuovi fini produttivi compatibili con quelli previsti dallo S.U.A., sono rappresentate indicativamente nelle tavole di Piano.

Sugli edifici 1-3-4 riconosciuti di valore storico architettonico sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo (art. 12 del R.U.)

ARTICOLO 7.
EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO
(edifici n° 2 – 5 – 6 – servizi 1 – servizi 2 – servizi 3)
(riferimento alla tav. 5 - B 100 - planimetria generale)

Comprende aree ed edifici di impianto storico non conservati, alterarti o trasformati, nei quali il tessuto edilizio mantiene inalterato l'impianto ma risultano in parte compromesse le caratteristiche architettoniche e formali.

Sono ammessi interventi edilizi quali la manutenzione ordinaria, straordinaria fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova edificazione.

Nelle singole schede attuative sono inoltre indicati i singoli interventi e sono specificati gli immobili di nuova edificazione.

ARTICOLO 8.
PRESCRIZIONI PER L'ASSETTO E IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro urbano a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro urbano e alla salvaguardia della pubblica incolumità.
Tutti gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio", di cui agli articoli successivi.
I progetti saranno corredati da un apposito elaborato che descriva lo stato attuale dei luoghi e la sistemazione complessiva degli spazi aperti a seguito degli interventi edilizi; in essi saranno indicate le alberature da inserire e da conservare, le pavimentazioni, gli spazi di sosta e parcheggio, le recinzioni, gli eventuali arredi fissi e aree a verde.
L'intervento complessivo prevede il miglioramento della permeabilità dei suoli, ottenuto attraverso la formazione di una pavimentazione permeabile di tutte le aree di risulta dalle demolizioni parziali dei capannoni, come descritto negli elaborati grafici allegati.
Si dovrà comunque assicurare un idoneo smaltimento delle acque meteoriche, documentato attraverso gli elaborati progettuali che descrivano lo stato attuale dei luoghi e lo stato finale a seguito dei lavori.

Le essenze arboree esistenti di maggior pregio saranno mantenute.

Nel blocco a SERVIZI verranno poste a dimora nuove essenze arboree indicate nelle aree a verde evidenziate nelle tavole.

ARTICOLO 9.
PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO:
NORME DI CARATTERE GENERALE

L'attuazione di qualsiasi intervento edilizio previsto dal presente Piano di Recupero, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonchè ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi che non interessano l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinata all'applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio indicate nei progetti esecutivi in applicazione delle presenti norme.
Negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che ricadono sui confini di proprietà, è ammessa la ricostruzione in confine, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile.
Le addizioni volumetriche, gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni degli edifici, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dalle presenti norme si attuano in deroga alle distanze dai confini indicate nel Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del R.U. vigente.

In fase di progettazione dovranno essere predisposti tutti i presidi, ove possibile in forma integrata, per il contenimento e la corretta gestione degli impatti ambientali (rumore, rifiuti, acque,emissioni).

In fase di progettazione dovranno essere eseguite le valutazioni previsionali di impatto acustico.

In fase di progettazione e/o di realizzazione si dovrà tenere in debita considerazione che gli immobili potranno essere allacciati alla rete idrica cittadina solo dopo il potenziamento della stessa nelle vicinanze dell'insediamento.

ARTICOLO 10.
PRESCRIZIONI MATTM – DIREZIONE QUALITA' DELLA VITA

Al fine di rispettare i requisiti di comfort ambientale e di risparmio delle risorse, considerato che l'area oggetto dell'intervento è situata all'interno del perimetro della zona SIN di Massa Carrara, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Relativamente al suolo:
   i materiali di risulta degli scavi nel terreno devono essere considerati come "rifiuto" e smaltiti secondo la vigente normativa in materia ambientale, con particolare riferimento ai protocolli del MATTM – Direzione della Qualità della Vita.
   Dopo opportuna caratterizzazione, si dovrà procedere all'assegnazione di un codice CER secondo quanto indicato in precedenza ed al conferimento in discarica autorizzata-

2. Relativamente al sottosuolo:
   l'area è soggetta al monitoraggio per la verifica periodica della qualità delle acque di falda.
   Dovranno pertanto essere mantenuti operativi i piezometri in essere alla data di presentazione del presente P.A..
   In sede esecutiva, eventualmente potrà essere delimitato uno spazio idoneo di competenza dell'impianto di depurazione.

3. Relativamente ai requisiti di comfort ambientale:
   la qualità dell'aria dovrà risultare tale da non aumentare la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dall'insediamento, né compromettere l'igiene o la salute degli addetti e dell'ambente circostante in termini di sviluppo di gas tossici o pericolosi, di radiazioni, di inquinamento dell'acqua e del suolo, di emissioni di scarichi oltre i limiti di legge;
   la progettazione dei locali di lavoro dovrà mantenere standard di illuminazione e ventilazione naturali come da normativa vigente, realizzando aperture di sufficienti dimensioni, tenendo conto delle opportune schermature dai raggi solari diretti;
   tutti i locali dovranno essere a norma relativamente alla in sonorizzazione diretta e indiretta;
   le aree esterne dovranno essere pavimentate secondo quanto previsto nelle tavole grafiche del Piano di Recupero, e rispettare le norme generali così come descritte nel precedente art. 8.

4. Relativamente al risparmio energetico:
   sarà consentito l'uso di pannelli fotovoltaici in copertura, a condizione che l'impianto sia sufficientemente schermato rispetto alla visibilità dagli spazi pubblici esterni;
   sarà consentito l'ispessimento delle pareti perimetrali fino al raggiungimento dei valori ottimali di coibenza termica; tale ispessimento, che dovrà rispettare le norme generali relative al distacco da confini e/o edifici frontistanti, è consentito all'esterno solo per quei fabbricati che sono oggetto di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nuova edificazione; sono consentiti all'interno per gli edifici vincolati.

5. Relativamente allo smaltimento delle acque reflue:
   dovrà avvenire esclusivamente attraverso la rete della fognatura pubblica;
   gli eventuali reflui industriali potenzialmente nocivi dovranno essere opportunamente depurati e smaltiti seguendo la normativa vigente in materia;

6. Relativamente allo smaltimento dei residui solidi:
   dovrà essere assicurato lo smaltimento per mezzo dei sistemi previsti dalle norme vigenti in materia, con riferimento particolare ai residui considerati nocivi.

7. Relativamente alle dotazioni di sicurezza:
   tutto il sistema impiantistico dovrà rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti elettrici, linee di adduzione di acqua e gas, eventuali impianti interni destinati a lavorazioni che ne richiedessero l'uso;
   la rete antincendio dovrà essere opportunamente dimensionata e distribuita uniformemente, essere facilmente raggiungibile dai mezzi antincendio anche di grosse dimensioni, essere tenuta in pressione costante secondo le prescrizioni normative generali; dovrà essere dotata di un idoneo impianto di accumulo di acqua, progettato e realizzato in funzione dell'insediamento previsto dal Piano di Recupero.

ALLEGATO 1
UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 1

BLOCCO EDILIZIO 1-3

SCHEDA ATTUATIVA

La presente Scheda Attuativa è riferita a un edificio di impianto storico e di interesse architettonico così come individuato e catalogato sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute negli Strumenti Urbanistici Generali del comune di Carrara e nel Quadro Conoscitivo.

Sono ammessi sugli edifici 1-3-4 riconosciuti di valore storico architettonico interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo (art. 12 del R.U.)

Le caratteristiche volumetriche dell'edificio devono rimanere congruenti con quelle attuali, e gli incrementi di superficie, volume o altezza, non potranno superare il 10% dell'unità immobiliare di riferimento ed essere destinate alle essenziali ed indifferibili necessità di produzione industriale.

In relazione alle singole componenti costruttive edilizie, si dovranno rispettare le indicazioni che seguono:

- **Strutture verticali e prospetti**

  Le strutture verticali (muri perimetrali, muri interni, pilastri e colonne) e le facciate per le quali si prevede la conservazione, dovranno essere oggetto solo di interventi di restauro con il ripristino degli elementi architettonici originari documentabili, ripristino che dovrà comunque essere realizzato in armonica composizione con la forma consolidata dei corpi di fabbrica e della facciata.

  La manutenzione e il restauro delle strutture murarie deve avvenire con sostituzione degli elementi deteriorati ed ammalorati con elementi di materiale analogo a quello originario.

  Sono consentite modeste riprese di murature che presentino caratteri di instabilità, sostituendo le parti originarie con elementi simili e con legante analogo al preesistente per grana e colore.

  Gli interventi di restauro devono prevedere, dove possibile, l'eliminazione di superfetazioni incongrue tutelando, conservando e restaurando gli elementi decorativi plastici e pittorici, le modanature e le lastre in pietra delle gronde e delle aperture, i bugnati e le cornici marcapiani e quant'altro componga l'insieme della facciata.

  - Nella ripresa e nel rifacimento delle facciate e nella finitura delle modanature e decorazioni murali (marcapiani, gronde, ecc.) non è ammesso l'uso del cls a faccia vista.

  - Non sono ammessi rivestimenti esterni di qualsiasi tipo e natura, anche con materiale lapideo o in lastre di marmo e granito, fatti salvi i rivestimenti eventualmente appartenenti alla composizione originaria della facciata.

  - I cordoli perimetrali in c.a., necessari al consolidamento strutturale del fabbricato devono essere ricavati nello spessore della muratura e non devono essere visibili dall'esterno

- **Intonaci, tinteggiature ed elementi di finitura delle facciate**

- la ripresa degli intonaci per interventi di manutenzione e ripristino deve essere realizzata con materiali analoghi a quelli preesistenti;
- Non è consentita l'installazione di tettoie e pensiline sporgenti sovrastanti gli ingressi e le finestre. Nel rifacimento delle facciate devono essere rimossi tutti gli elementi anomali e superfetativi
- Le tinteggiature dovranno essere eseguite in riferimento ai colori tradizionali

- **Infissi e recinzioni**

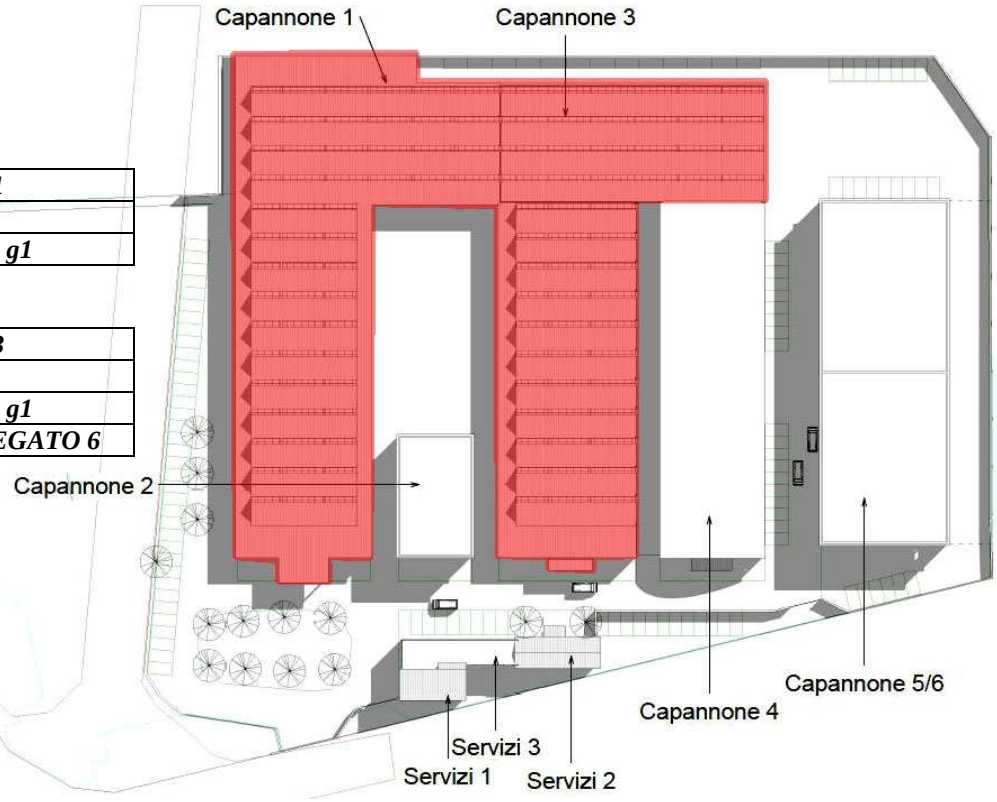
Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati e ripristinati; qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere eseguiti nelle forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali.

- **Coperture e gronde**

Gli interventi sulle strutture orizzontali e sulle coperture devono tendere alla conservazione degli elementi strutturali orizzontali ed obliqui che contengono caratteristiche originali ed eventuali decorazioni plastiche o pittoriche in esse contenute.
La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con metodologie costruttive uguali in forma e materiale a quelli esistenti.
La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, compresi comignoli, torri, altane, sfiati, vasistass e abbaini, che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità, eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali e pezzi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.
Non è comunque consentita la trasformazione e il cambiamento della dimensione degli sporti di gronda.

BLOCCO EDILIZIO 1
SUL max 3500.24 mq
Destinazione d'uso d2, g1

BLOCCO EDILIZIO 3
SUL max 3344.13 mq
Destinazione d'uso d2, g1
Posti auto = vedi ALLEGATO 6



ALLEGATO 2
UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 2

BLOCCO EDILIZIO 2

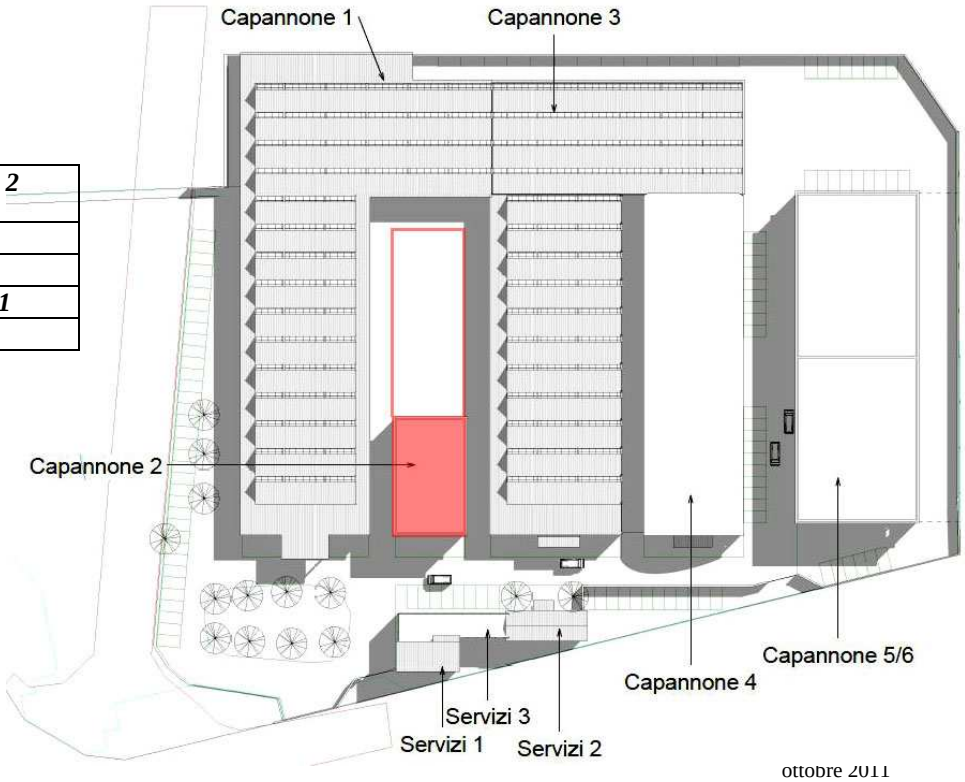
SCHEDA ATTUATIVA

Sono ammessi gli interventi edilizi indicati nelle norme che seguono, con riferimento particolare alla applicazione delle categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova edificazione, ed in particolare alla parziale demolizione del fabbricato, come descritto nelle tavole di progetto.

In particolare, considerate le condizioni statiche e funzionali del Blocco Edilizio e la sua posizione strategica nel quadro dell'intero Piano di Recupero dell'area agli scopi produttivi, sono previsti:

- La parziale demolizione dell'edificio nella parte posteriore, con la conseguente formazione nell'area di resede di uno spazio di manovra e parcheggio;
- la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, con il fronte esterno rivestito con materiali identici a quelli esistenti.
- la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale e del numero dei piani degli edifici, compreso la modifica dell'andamento delle coperture; degli allineamenti, delle pareti perimetrali e dell'impianto planimetrico, anche attraverso la consistente demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con materiali, tecnologie e finiture anche diverse, fermi restando il volume massimo esistente e regolarmente assentito nell'intero comparto di Piano di Recupero;
- la realizzazione di parti in sopraelevazione, purchè i fronti esterni siano definiti nelle forme e assetti architettonici generali e di dettaglio analoghi a quelli preesistenti, e con rivestimenti con materiali identici;
- le opere di demolizione, sostituzione edilizia e nuova edificazione secondo quanto contenuto negli elaborati tecnici di progetto.

BLOCCO EDILIZIO 2
SUL max 375.17 mq
Soppalchi 110.83 mq
Destinazione d'uso: d2, g1
Posti auto = n° 8



ALLEGATO 3
UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 4

BLOCCO EDILIZIO 4

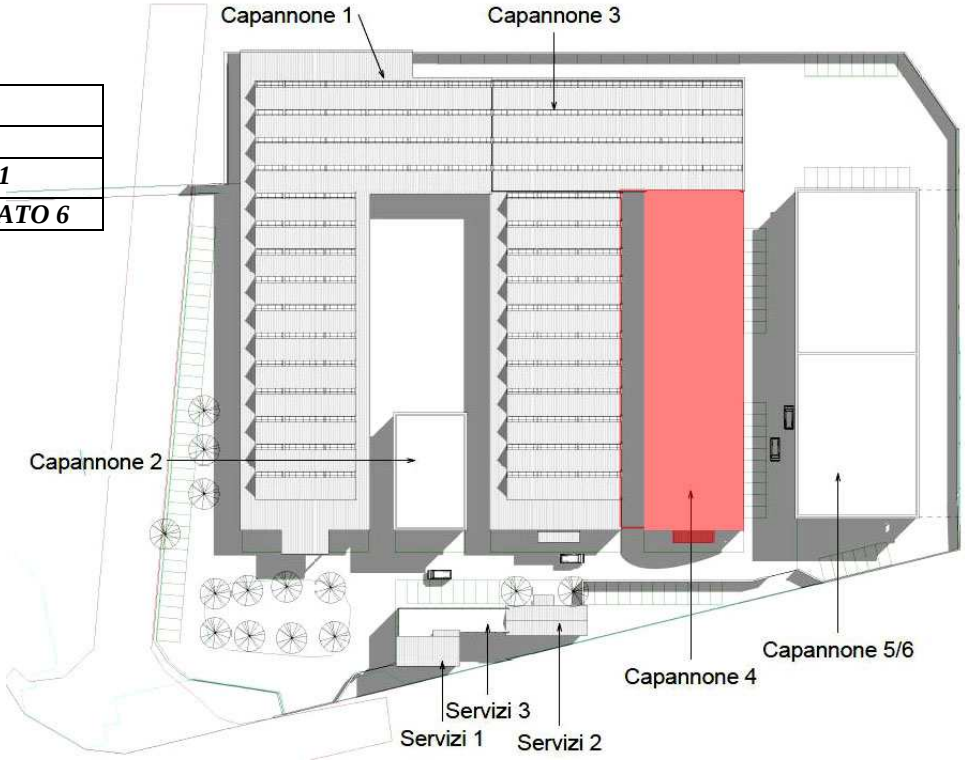
SCHEDA ATTUATIVA

Sono ammessi gli interventi edilizi indicati nelle norme che seguono, con riferimento particolare alla applicazione delle categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova edificazione, ed in particolare alla parziale demolizione del fabbricato, come descritto nelle tavole di progetto.

In particolare, considerate le condizioni statiche e funzionali del Blocco Edilizio e la sua posizione strategica nel quadro dell'intero Piano di Recupero dell'area agli scopi produttivi, sono previsti:

- La parziale demolizione dell'edificio nella parte di superfetazione esistente in aderenza con il blocco 3, con la conseguente formazione nell'area di resede di uno spazio aperto;
- la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, con il fronte esterno rivestito con materiali identici a quelli esistenti.
- la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale e del numero dei piani degli edifici, compreso la modifica dell'andamento delle coperture; degli allineamenti, delle pareti perimetrali e dell'impianto planimetrico, eventualmente anche attraverso una parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con l'utilizzo di materiali, tecnologie e finiture anche diverse, ferma restando il volume esistente e regolarmente assentito;
- la realizzazione di parti in sopraelevazione, purchè i fronti esterni siano definiti nelle forme e assetti architettonici generali e di dettaglio analoghi a quelli preesistenti, e con rivestimenti con materiali identici;
- le opere di demolizione, sostituzione edilizia e nuova edificazione secondo quanto contenuto negli elaborati tecnici di progetto.

BLOCCO EDILIZIO 4
SUL max 1565.16 mq
Destinazione d'uso: d2, g1
Posti auto = vedi ALLEGATO 6



ALLEGATO 4
UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 5/6

BLOCCO EDILIZIO 5/6

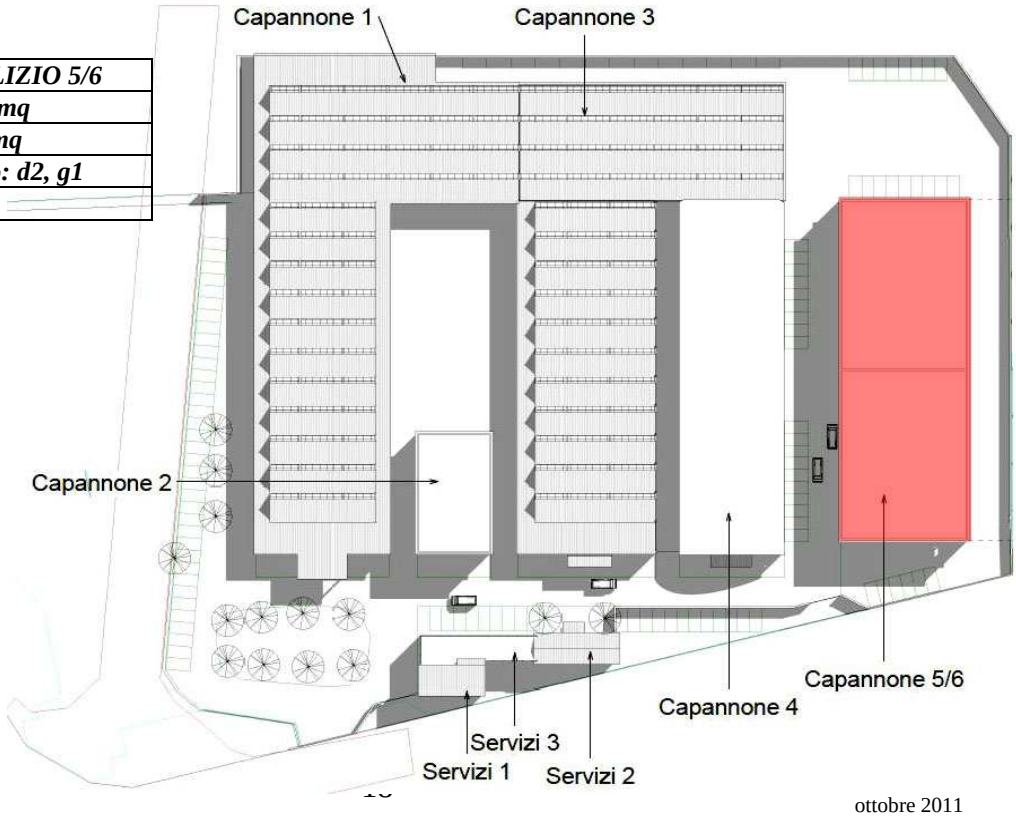
SCHEDA ATTUATIVA

Sono ammessi gli interventi edilizi indicati nelle norme che seguono, con riferimento particolare alla applicazione delle categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova edificazione, ed in particolare alla totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, come descritto nelle tavole di progetto.

In particolare, considerate le condizioni statiche e funzionali del Blocco Edilizio e la sua posizione strategica nel quadro dell'intero Piano di Recupero dell'area agli scopi produttivi, sono previsti:

- La totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione in una posizione analoga alla precedente, ma con diversi sagoma e perimetro, con la conseguente formazione nell'area di resede di uno spazio di manovra e parcheggio;
- la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale e del numero dei piani dell'edificio, compreso la modifica dell'andamento delle coperture; degli allineamenti, delle pareti perimetrali e dell'impianto planimetrico, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con l'utilizzo di materiali, tecnologie e finiture anche diverse, fermo restando il volume esistente e regolarmente assentito nell'intero comparto di Piano di Recupero;
- la realizzazione di parti in sopraelevazione, purchè i fronti esterni siano definiti nelle forme e assetti architettonici generali e di dettaglio analoghi a quelli preesistenti, e con rivestimenti con materiali identici.

BLOCCO EDILIZIO 5/6
SUL max 1813.82 mq
Soppalchi 319.38 mq
Destinazione d'uso: d2, g1
Posti auto = n° 37



ALLEGATO 5
UNITA MINIMA DI INTERVENTO N° 7

BLOCCO EDILIZIO SERVIZI

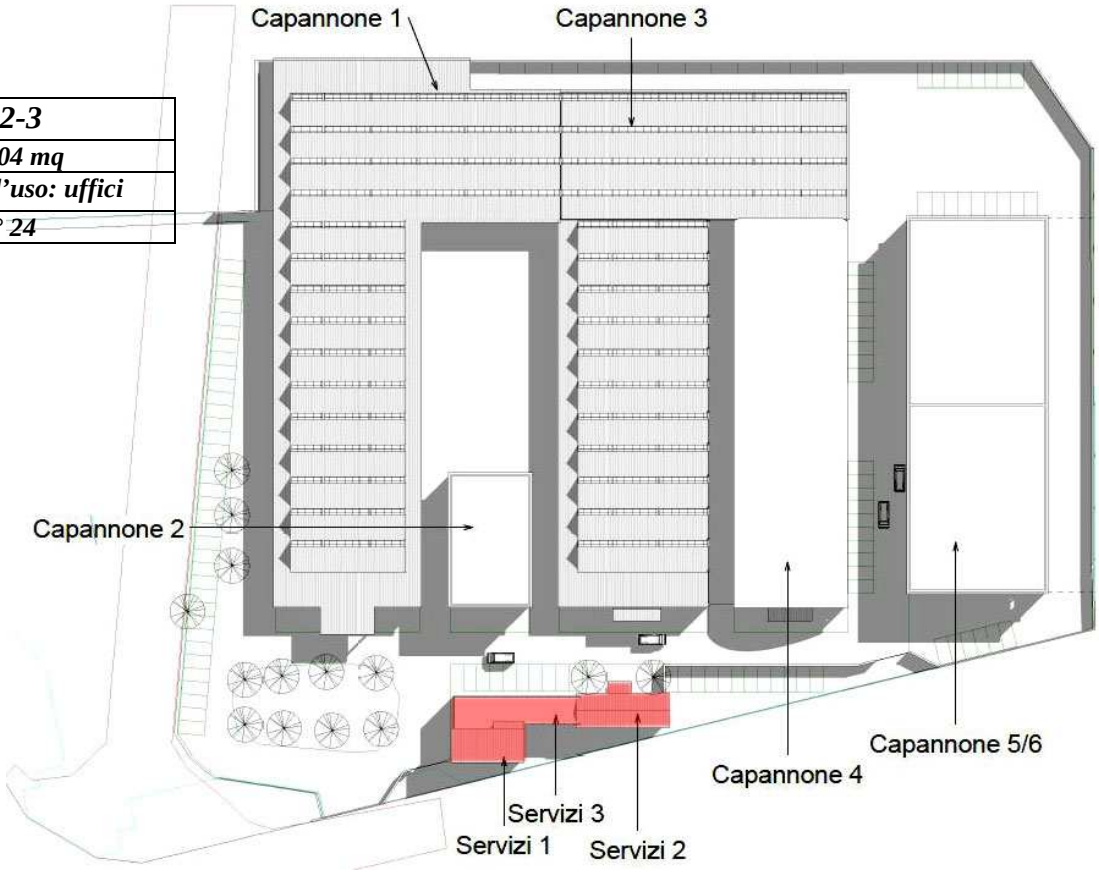
SCHEDA ATTUATIVA

Sono ammessi gli interventi edilizi indicati nelle norme che seguono, con riferimento particolare alla applicazione delle categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova edificazione, ed in particolare alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti con destinazione direzionale e di servizio, come descritto nelle tavole di progetto.

In particolare, considerate le condizioni statiche e funzionali del Blocco Edilizio e la sua posizione strategica nel quadro dell'intero Piano di Recupero dell'area agli scopi produttivi, sono previsti:

- La ristrutturazione degli edifici esistenti al fine di adeguarli alle rinnovate esigenze del comparto produttivo derivante dalla realizzazione del Piano di recupero, attraverso la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale, compreso la eventuale modifica dell'andamento delle coperture e delle pareti perimetrali;
- L'aggiunta edilizia di una nuova volumetria come descritta nei grafici di progetto come corpo di unione dei due fabbricati attualmente esistenti, con la stessa destinazione d'uso ed assetto architettonico esterno congruente con quello precostituito.

SERVIZI 1-2-3
SUL max 594.04 mq
Destinazione d'uso: uffici
Posti auto = n° 24



ALLEGATO 6

STANDARDS PARCHEGGI PRIVATI
(art.7 delle N.T.A. del R.U.)
(riferimento alla tav. 6 - B 101 - planimetria di progetto)

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, devono essere previsti spazi di parcheggio privato, in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella riportata all' art.7 delle N.T.A. del R.U. in base alla destinazione d'uso prevista.

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI 2 e 5/6** (attività laboratoriale, artigianale, produttiva) oggetto di interventi fino alla demolizione e ricostruzione

  Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso si prevede che dovranno essere realizzati almeno **n° 2 posti auto per ogni 100 mq di SUL.**

  SUL BLOCCO EDILIZIO 2= 375.17 mq
  375.17/100 x 2 = 7.50 = **8 posti auto (min) da realizzare**

  SUL BLOCCO EDILIZIO 5/6 = 907.58 mq + 906.24 mq = 1813.82 mq
  1813.82/100 x 2 = 36.28 = **37 posti auto (min) da realizzare**

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI 1-3-4** (attività laboratoriale, artigianale, produttiva) oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo fino alla ristrutturazione edilizia (esclusa)

  Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso, considerata la tipologia di intervento non vi è obbligo di reperire spazi di parcheggio per la verifica degli standards.

  Quale intervento migliorativo. Nel caso in cui all'interno dei songoli capannoni vengano inseriti spazi destinati ad uffici, , dovranno essere realizzati **n**° 2 posti auto per ogni 100 mq di SUL.

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI SERVIZI (**attività direzionale: uffici) oggetto di ampliamento - nuova costruzione

  Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso si prevede che dovranno essere realizzati almeno **n° 4 posti auto per ogni 100 mq di SUL**

  SUL complessiva = 594.04 mq

  594.04/100 x 4= 23.76 = **24 posti auto (min) da realizzare**