



Disciplina urbanistico-edilizia

Destinazioni d'uso

Il complesso immobiliare potrà essere destinato ad attività ricettiva-alberghiera comprensiva dell'attività di ristorazione e altre funzioni compatibili. Sono inoltre ammesse, in misura complessiva non superiore a 200 mq di Su, autonome attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente incrementata del 10%.

Parcheggi privati

Destinazione ricettiva-alberghiera: dovrà essere reperita la dotazione minima nella quantità e nella modalità prevista dalla vigente legislazione in materia.

Destinazione commerciale e pubblici esercizi: dovrà essere garantita la dotazione minima pari al 30% di Su. La dotazione può essere monetizzata. I parcheggi potranno essere ricavati, anche in quota parte, all'interno del complesso immobiliare.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono indicate nella scheda.

L'altezza indicata si intende riferita al punto medio della falda di copertura o del solaio di copertura, misurato all'estradosso.

Volume

Il volume corrisponde alla volumetria delimitata dalla sagoma dell'edificio, con riferimento alla media della quota più alta e più bassa del punto di spicco di ogni corpo di fabbrica. Per gli edifici in fregio al fiume Retrone, la quota più bassa è riferita al punto di spicco della parete sul fiume. Non si applicano le disposizioni dell'art. 17 in merito all'altezza per il calcolo del volume.

Tipologie di intervento

RE - Ristrutturazione edilizia senza demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

Nel rispetto dell'altezza indicata nella scheda, degli andamenti e inclinazioni di falda esistenti, salvo piccole modifiche se consentite dal decreto di vincolo del 03.02.2001 e compatibili con il bene tutelato, è ammesso il rifacimento delle coperture..

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

RED - Ristrutturazione edilizia o totale demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale volumetria demolita potrà essere recuperata per la realizzazione di ampliamenti negli edifici con tipologia di intervento REA o per i corpi edilizi in ampliamento A.

REA - Ristrutturazione edilizia e ampliamento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della volumetria esistente, nei limiti di altezza e prescrizioni indicati nella scheda.

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

A - Ampliamento

Sono ammessi interventi di ampliamento, nei limiti massimi di altezza indicati nella scheda.

I sedimi individuati a tratteggio nella scheda rappresentano l'ingombro massimo consentito.

Gli ampliamenti dovranno essere di elevata qualità architettonica, nel rispetto delle caratteristiche del luogo, con carattere di leggerezza e semplicità compositiva. Potranno essere in vetro con struttura metallica, non dovranno comunque impedire la piena fruizione visiva degli elementi tutelati, né assumere un aspetto di evidente contrasto con questi ultimi.

Sono ammesse per tutti i corpi di fabbrica, senza che ciò costituisca aumento di volume, modifiche al piano d'imposta del piano terra per l'adeguamento strutturale e/o igienico-sanitario degli edifici alla nuova destinazione d'uso. In detti casi, dovrà essere dimostrato che gli interventi non compromettono la stabilità delle fondazioni degli argini.

Distanze

Gli interventi dovranno rispettare le distanze dai fabbricati e dalle proprietà di terzi stabilite dalla normativa vigente.

Le distanze minime tra corpi di fabbrica soggetti a intervento REA e RE, nonché quelle all'interno del corpo di fabbrica REA sono indicate nella scheda.

Si ritengono comunque ammissibili su viale Giuriolo l'ampliamento arretrato rispetto al sedime massimo consentito e l'ampliamento in sopraelevazione dell'edificio con tipologia d'intervento REA.

Disposizioni particolari

Nel caso di opere nel sottosuolo prima della progettazione esecutiva dovranno essere eseguiti sondaggi, per accertare eventuali preesistenze, i cui esiti dovranno essere sottoposti all'esame della competente Soprintendenza.

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto, rispetto all'esistente, della regolarità delle aperture, prevalenza dei pieni su vuoti, partito decorativo, caratteristiche e tipologie esistenti.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettati i materiali, finiture, aspetto superficiale, colori delle preesistenze. Nelle componenti e nelle attrezzature aggiunte non dovranno essere introdotti elementi di aspetto contrastante.

I serramenti esterni delle aperture esistenti o di progetto, dovranno uniformarsi a quelli caratteristici degli edifici attuali, o essere progettati in sintonia con il disegno compositivo dei singoli corpi di fabbrica.

Sono ammesse piscine o vasche ricavate nel sottosuolo, all'interno o all'esterno degli edifici, nel rispetto dei vincoli storico-architettonici, archeologici e idraulici.