

Indice

- Art. 1 Definizione del Piano di Recupero*
- Art. 2 Elaborati costitutivi del piano*
- Art. 3 Definizione dell'area*
- Art. 4 Modalità di intervento*
- Art. 5 Bonifica delle aree*
- Art. 6 Categorie di intervento*
- Art. 7 Demolizioni*
- Art. 8 Restauro e risanamento conservativo*
- Art. 9 Ristrutturazione edilizia senza demolizione*
- Art. 10 Ristrutturazione edilizia con sostituzione dei volumi*
- Art. 11 Urbanizzazioni primarie*
- Art. 12 Destinazioni d'uso*
- Art. 13 Barriere architettoniche*
- Art. 14 Risparmio energetico*
- Art. 15 Finiture esterne*
- Art. 16 Cessioni e servitù*
- Art. 17 Reti di sottoservizi*
- Art. 18 Impianti tecnici*
- Art. 19 Vincoli e caratteristiche degli spazi di uso pubblico*
- Art. 20 Sistemazione delle aree destinate a verde*
- Art. 21 Impianti di cantiere*
- Art. 22 Disciplina per gli interventi in zona sismica*
- Art. 23 Disciplina per l'attuazione degli interventi*
- Art. 24 Unità di intervento 1 – Urbanizzazioni - strada al contorno*
- Art. 25 Unità di intervento 2 – Centro commerciale - CC*
- Art. 26 Unità di intervento 3 – Residenze - RI*
- Art. 27 Unità di intervento 4 – Albergo - AL*
- Art. 28 Unità di intervento 5 – Bar Terrazza - TP*
- Art. 29 Unità di intervento 6 – Baby park - DI*
- Art. 30 Unità di intervento 7 – Foresteria - FO*
- Art. 31 Unità di intervento 8 – Uffici - UF*
- Art. 32 Unità di intervento 9 – Centro benessere - ES*

- Art. 33 Unità di intervento 10 – Autosilo - AU*
- Art. 34 Unità di intervento 11 – Edificio polifunzionale - DE*
- Art. 35 Adeguamento del progetto alle prescrizioni*

Art.1

(Definizione del Piano di Recupero)

Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004, il presente piano urbanistico attuativo, in relazione al contenuto, ha valore e portata di piano di recupero di cui alla L. 457/1978.

In conformità alle previsioni contenute nella Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001, il piano definisce gli interventi per la riqualificazione dell'ex-stabilimento industriale Peroni a Miano e dell'intorno urbano così come perimetrato. Qualsiasi intervento all'interno del Piano di Recupero è disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La variante generale al Prg classifica la sottozona Bb in oggetto come zona di espansione recente ove è prescritta, anche all'esterno degli ambiti individuati dalla Variante stessa, la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica, le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

Art. 2

(Elaborati costitutivi del piano)

Il Piano di Recupero denominato *La Birreria* è costituito dai seguenti elaborati:

N.	Codice	Titolo del documento	scala
01	T0106-FGP-GE 25-C-05-P001	Relazione generale - titolo di proprietà - visure e stralci catastali - planimetria dell'area d'intervento con aree cedute e convenzionate - analisi socio economica	
	T0106-FGP-GE 25-C-01-P012	Planimetria dell'area di intervento: aree cedute e aree convenzionate	varie
02	T0106-GIO-GE 25-C-05-P018	Relazione storica - analisi e descrizione dell'intorno urbano	
	T0106-FGP-GE 25-C-01-P020	Analisi e descrizione dell'intorno urbano	
	T0106-FGP-GE 25-C-01-P005	Planimetria dello stato attuale dell'area: destinazioni d'uso	1:1.000
03	T0106-CUA-GE 25-C-05-P022	Relazione geologica - geotecnica	
04	T0106-FGP-GE 25-C-01-P003	Planimetria dell'area di intervento: Estratto dal PRG: zonizzazione/vincoli	/
05	T0106-FGP-GE 25-C-01-P002	Planimetria dell'area di intervento: inquadramento territoriale	1:10.000
06	T0106-FGP-GE 25-C-01-P009	Planimetrie dell'area di intervento: perimetrazione e proposte progettuali	1:2.000
07	T0106-FGP-GE 25-C-01-P007	Planimetria, profili e sezioni dell'area di intervento	1:1.000 1:500
08	T0106-FGP-GE 25-C-01-P008	Analisi del margine dell'area di intervento: pianta sezioni documentazione fotografica	1:2.000 1:200
09	T0106-FGP-GE 25-C-05-P024	Relazione agronomica	/
09a	T0106-TRO-GE 25-C-01-P025	Planimetria del verde di pertinenza stradale	1:750
10	T0106-FGP-GE 25-C-01-P013	Piante, profili e sezioni di progetto	1:500 1:1.000
11	T0106-TRO-GE 25-C-05-P001	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Relazione tecnica-illustrativa	/
12	T0106-TRO-GE 25-C-05-P002	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Relazione trasportistica	/
13	T0106-TRO-GE 25-C-08-P004	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Calcolo estimativo	/
14	T0106-TRO-GE 25-C-01-P013	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Planimetria d'insieme generale	1:2.000

N.	Codice	Titolo del documento	scala
15	T0106-TRO-GE 25-C-01-P016	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Planimetria di tracciamento nell'intorno della birreria (interventi 1 e 6)	1:500
16	T0106-TRO-GE 25-C-01-P017	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Profilo longitudinale nell'intorno della birreria (interventi 1 e 6)	1:1.000 - 1:100
17	T0106-TRO-GE 25-C-01-P018	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Sezione stradale tipo e sezioni trasversali nell'intorno della birreria con indicazione degli spazi per le diverse categorie di utenti (interventi 1 e 6)	1:1.000 - 1:100 - 1:50
18	T0106-TRO-GE 25-C-01-P026	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Planimetria fognature con ubicazione griglie e caditoie: intorno birreria (interventi 1 e 6)	1:500
19	T0106-TRO-GE 25-C-01-P030	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Planimetria distribuzione linea elettrica ed apparecchi illuminanti: intorno birreria (interventi 1 e 6)	1:500
20	T0106-TRO-GE 25-C-01-P034	<u>Interventi Infrastrutturali</u> :Particolare apparecchio illuminante	1:25
21	T0106-CUA-GE 25-C-01-P002	Pianta rete fognaria prop. Mediacom integrata con la rete fognaria esterna ricevuta dal comune di Napoli	1:1.000
22	T0106-CUA-GE 25-C-05-P025	Relazione preliminare sull'apporto dell'esigenza idrica e scarichi in fogna	/
23	T0106-CUA-GE 25-C-05-P001	Norme tecniche di attuazione - unità minime di intervento	
24	T0106-FGP-GE 25-C-01-P014	Sezioni di progetto del margine dell'area di intervento	1:2.000 1:200
25	T0106-FGP-GE 25-C-01-P016	Planovolumetrico e viste tridimensionali	
26	T0106-FGP-GE 25-C-05-P023	Relazione di impatto acustico in conformità all'art. 10 della normativa di attuazione del piano di zonizzazione acustica	
27	T0106-CUA-GE 25-C-08-P001	Conto economico	
28	T0106- FGP-RI 25-C-01-P001	Progetto edifici Residenze: lotto R1	1:200
29	T0106-FGP-RI 25-C-01-P002	Progetto edifici Residenze: lotto R2	1:200
30	T0106-FGP-RI 25-C-05-P003	Relazione residenze	/
31	T0106-SDA-CC 25-C-01-P001	Centro Commerciale - Silos Parcheggi	1:500
32	T0106-SDA-CC 25-C-05-P001	Relazione Centro Commerciale e Silos Parcheggi	
33	T0106-SDA-DE 25-C-01-P001	Sala Proiezione e Mostre	1.500
33a	T0106-SDA-DE 25-C-05-P001	Relazione Sala Proiezione e Mostre	
34	T0106-GIO-AL 25-C-01-P001	Edificio Fabbricazione > Stato di Fatto - Albergo > Progetto	1:200/ 1:500
35	T0106-GIO-AL 25-C-05-P001	Edificio Fabbricazione / Albergo - Relazione tecnica illustrativa	/
36	T0106-GIO-ES 25-C-01-P001	Edificio Smom > Stato di Fatto - Centro Benessere > Progetto	1:200/ 1:500
37	T0106-GIO-ES 25-C-05-P001	Edificio Smom / Centro Benessere - Relazione tecnica illustrativa	/
38	T0106-GIO-UF 25-C-01-P001	Palazzina Uffici > Stato di Fatto - Centro Uffici > Progetto	1:200/ 1:500
39	T0106-GIO-UF 25-C-05-P001	Palazzina Uffici / Centro Uffici - Relazione tecnica illustrativa	/
40	T0106-GIO-DI 25-C-01-P001	Villa Direttore > Stato di Fatto - Baby Park > Progetto	1:200/ 1:500
41	T0106-GIO-DI 25-C-05-P001	Villa Direttore / Baby Park - Relazione tecnica illustrativa	/

N.	Codice	Titolo del documento	scala
42	T0106-GIO-TP 25-C-01-P001	Terrazza Peroni > Stato di Fatto - Ristorante > Progetto	1:200/ 1:500
43	T0106-GIO-TP 25-C-05-P001	Terrazza Peroni / Ristorante - Relazione tecnica illustrativa	/
44	T0106-GIO-FO 25-C-01-P001	Ville Dirigenti > Stato di Fatto - Foresteria > Progetto	1:200/ 1:500
45	T0106-GIO-FO 25-C-05-P001	Ville Dirigenti / Foresteria - Relazione tecnica illustrativa	/

Art. 3

(Definizione dell'area)

L'area dell'ex stabilimento Peroni è sita nella zona settentrionale del territorio comunale, fa parte del quartiere di Miano, municipalità 7, si estende per 98.319 mq ed è delimitata dalle strade piazza Madonna dell'Arco, via Regina Margherita, Cupa Santa Cesarea, via Mianella, via nuova dell'Epitaffio e via S. Francesco d'Assisi.

Il lotto ha una configurazione urbana definita, delimitato da mura perimetrali, ed ospita al suo interno edifici industriali, uffici, residenze per il personale, servizi, parcheggi ed aree verdi disposti lungo un sistema viario privato.

Art. 4

(Modalità di intervento)

L'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese nel piano è subordinata all'approvazione del PdR ed alla sottoscrizione della convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore.

Il piano, che può essere realizzato in tempi diversi, per stralci funzionali rappresentati dalle unità minime di intervento, così come perimetrato nell'elaborato allegato, ha validità massima di dieci anni dalla sua approvazione.

Il PdR, a norma dell'art. 26 comma 5 della legge regionale n.16/2004, ha valore di permesso di costruire.

Eventuali varianti al permesso di costruire e proroghe per l'ultimazione lavori seguono il procedimento ordinario senza adozione di atti deliberativi.

Art. 5

(Bonifica delle aree)

Prima dell'esecuzione delle opere edilizie previste dal PdR, tutte le aree dell'ex sito industriale saranno sottoposte ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo ai fini della valutazione dell'eventuale contaminazione, secondo i parametri stabiliti dal Decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle nuove destinazioni previste dal piano.

Qualora, in seguito all'indagine effettuata, emerga la necessità di eseguire bonifica e ripristino ambientale, si provvederà all'esecuzione degli interventi necessari secondo i criteri, le procedure e le modalità prescritte dalla vigente normativa.

Art. 6

(Categorie di intervento)

Il PdR prevede la riqualificazione urbanistica dell'ex area industriale, il riordino delle funzioni urbane e del sistema insediativo con la dotazione di nuove attrezzature, la conservazione dell'edilizia industriale della fabbrica ed il recupero dei valori testimoniali

delle funzioni produttive ivi insediate.

Le categorie di intervento descritte negli articoli seguenti, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia, comprendono:

1. Demolizioni
2. Restauro e risanamento conservativo
3. Ristrutturazione edilizia senza demolizione
4. Ristrutturazione edilizia con sostituzione dei volumi
5. Interventi di urbanizzazione primaria.

Art. 7

(Demolizioni)

Gli interventi di demolizione comprendono il trasporto a rifiuto in discarica dei materiali di risulta.

Ove possibile saranno previsti il riutilizzo, il reimpiego ed il riciclaggio o, in alternativa, le altre forme di recupero per ottenere materia prima secondaria dai rifiuti.

Art. 8

(Restauro e risanamento conservativo)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art.3 lettera c) del DPR 380/2001, sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Le opere individuate come restauro e risanamento conservativo in particolare comprendono: il ripristino e la valorizzazione degli elementi architettonici e strutturali caratterizzanti presenti, comprese le finiture esterne; la conservazione dell'impianto distributivo, dei collegamenti verticali ed orizzontali; il restauro dei fronti esterni ed interni; la conservazione delle aperture nella loro forma e dimensione; il consolidamento ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile di muri portanti e solai, senza modifica della posizione e della quota; l'eliminazione delle superfetazioni; l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali interni; la redistribuzione degli spazi interni; l'adeguamento impiantistico e alle norme di sicurezza ed antincendio.

Art. 9

(Ristrutturazione edilizia senza demolizione)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art.3 lettera d) del DPR 380/2001, sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia senza demolizione comprende: l'eliminazione delle superfetazioni o delle parti non coerenti con l'impianto originario, l'inserimento di nuovi solai intermedi che non alterino le caratteristiche strutturali e non comportino la modifica dell'intradosso del sistema di copertura; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali e orizzontali; la modifica dei fronti esterni secondo un ridisegno unitario dei prospetti anche con la modifica dei vani; la rimozione di parti delle coperture senza ricostruzione; la realizzazione di corti e/o porticati per determinare condizioni di aereoilluminazione idonei ai nuovi usi; il frazionamento; la installazione di nuovi impianti tecnologici e di sicurezza come scale esterne aperte, ecc..

Art. 10

(Ristrutturazione edilizia con sostituzione dei volumi)

La ristrutturazione edilizia con sostituzione dei volumi esistenti come definiti all'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 comprende la demolizione dei volumi esistenti e la ricostruzione nel rispetto dell'ingombro volumetrico preesistente.

Per determinare idonee condizioni di abitabilità, è possibile la realizzazione di corti e porticati.

Gli interventi di sostituzione prevedono la conservazione delle distanze esistenti tra gli edifici, fatte salve le modifiche conseguenti alla realizzazione di accessi e piste di soccorso.

Art. 11

(Urbanizzazioni primarie)

Gli interventi di urbanizzazione primaria comprendono la riqualificazione dei percorsi stradali e pedonali; l'adeguamento delle sezioni stradali; la realizzazione di marciapiedi e spazi di sosta; l'installazione di impianti per l'illuminazione ecc.; la realizzazione di aree a verde attrezzato e verde stradale con piantumazione di alberi ed essenze.

Art. 12

(Destinazioni d'uso)

Le destinazioni d'uso degli immobili previste dal presente piano e conformi alle prescrizioni dell'art. 33 della Variante al Prg approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001 sono:

- a) abitazioni ordinarie, attività artigianali e commerciali al minuto; altre destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza;
- b) attività per la produzione di beni e servizi e relative funzioni di servizio e precisamente direzionali, ricettive, culturali, sportive, commerciali.

Art. 13

(Barriere architettoniche)

Nel rispetto della normativa vigente in materia, in tutti gli edifici residenziali e/o destinati ad altri usi e in quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione, nonché nelle aree esterne accessibili dovranno essere rimossi tutti i tipi di ostacolo fisico, fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare per chi abbia limitata capacità motoria. In conformità alla normativa di settore dovranno essere previste rampe con pendenza rientrante nella norma, ascensori e altri sistemi di sollevamento.

Negli edifici aperti al pubblico dovranno essere previsti idonei servizi igienici fruibili da parte dei soggetti diversamente abili.

Art. 14

(Risparmio energetico)

In linea con la normativa più recente in materia di risparmio energetico, sarà prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a quella prescritta dalle vigenti norme.

Le caratteristiche strutturali degli edifici, i materiali, gli impianti, gli infissi e le finiture dovranno essere progettati con la finalità del risparmio energetico ed idrico, prevedendo anche il reimpiego delle acque meteoriche.

Ad ultimazione dei lavori, ciascun edificio dovrà essere dotato di un attestato di certificazione energetica secondo quanto prescritto dall'art.6 del Dlgs n.192/05 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 15

(Finiture esterne)

Gli interventi di conservazione degli edifici dovranno comprendere il mantenimento delle

finiture esterne e dei rivestimenti di facciata esistenti quali tessitura faccia a vista in mattoni, marmo, cemento, ecc..

Eventuali integrazioni o rifacimenti dei rivestimenti saranno eseguiti con accorgimenti tecnologici e materiali che possano garantire migliori prestazioni dal punto di vista energetico, della sostenibilità e della durabilità e dovranno riproporre le medesime tessiture e colorazioni.

Per garantire la conservazione delle superfici murarie esterne in condizioni ottimali, si potrà prevedere, sulle facciate fronte strada, sia intonacate sia rivestite di materiale lapideo, il trattamento con protettivi atti a consentire la rimozione di eventuali imbrattature. Il trattamento si applicherà per un'altezza idonea e almeno di m. 3,00.

Art. 16

(Cessioni e servitù)

Il Piano di Recupero prevede la cessione al patrimonio comunale di porzioni dell'area privata destinata all'ampliamento e alla riqualificazione delle strade perimetrali al complesso e il trasferimento al patrimonio comunale del parco esistente all'interno del perimetro nel suo stato di fatto.

Sono previste inoltre le seguenti servitù con le modalità definite dalla convenzione:

- 1) attrezzatura polifunzionale e sue aree di pertinenza (piazza e verde);
- 2) porticato dell'edificio denominato *Terrazza* su piazza Madonna dell'Arco;
- 3) verde stradale su via San Francesco D'Assisi e via nuova dell'Epitaffio.

Art. 17

(Reti di sottoservizi)

Le opere e gli scavi previsti in prossimità del suolo pubblico dovranno essere concordate e iniziate previo accordo con le aziende, le amministrazioni e in generale con tutti i soggetti che gestiscono i servizi a rete e i relativi impianti, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra gli interventi da realizzare e le suddette reti.

La realizzazione di nuovi allacci o di nuove reti di servizi o tratti di esse, dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni tecniche specifiche.

Art. 18

(Impianti tecnici)

Gli impianti tecnici e i relativi volumi da prevedersi sulla copertura degli edifici soggetti a conservazione e ristrutturazione edilizia senza demolizione, dovranno essere arretrati rispetto alle facciate di almeno m. 2,40 e contenuti nell'altezza massima di m. 2,40.

Per gli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, mediante antenna o satellitari, dovranno essere previsti sistemi unitari di centralizzazione.

Art. 19

(Vincoli e caratteristiche degli spazi di uso pubblico)

I percorsi interni sia carrabili che pedonali che attraversano l'area oggetto del piano, i varchi, gli spazi e gli accessi pedonali o veicolari previsti lungo il perimetro costituiscono il presupposto per il perseguimento della riqualificazione dell'area, pertanto deve essere garantita la facile accessibilità e la fruibilità degli stessi.

Art. 20

(Sistemazione delle aree destinate a verde)

Per il parco esistente non sono previste opere, esso pertanto sarà conservato nel suo impianto originario costituito dalle aree verdi, dalle essenze di alto fusto e dai percorsi. Gli interventi saranno limitati alla revisione e sostituzione dell'impiantistica esistente (di

illuminazione e di irrigazione) e alla manutenzione delle essenze esistenti.

Nel caso di lavori edili in prossimità di alberi di alto fusto, dovranno essere predisposte tutte le idonee protezioni dei tronchi e delle chiome al fine di evitare ogni danneggiamento. Sono vietate le rimozioni, i danneggiamenti, le modifiche strutturali, che possano arrecare disturbo alle radici come pavimentazioni impermeabili, scavi o ammassi di materiali, deposito o sversamento di sostanze nocive, posa di condutture, ecc..

Art. 21

(Impianti di cantiere)

Fatti salvi gli oneri inerenti la sicurezza e la regolare responsabile tenuta dei cantieri, si avrà cura di predisporre, su strade pubbliche, recinzioni provvisorie realizzate con materiali e colori compatibili con il decoro e l'ambiente urbano in cui si inseriscono.

Art. 22

(Disciplina per gli interventi in zona sismica)

Gli interventi previsti dal presente piano sono da correlare alle disposizioni della normativa antisismica (D.M. 16/1/1996 e s. m. e i.) in funzione della tipologia e destinazione degli edifici e della classificazione sismica del territorio comunale (delibera Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7 novembre 2002). Per i calcoli si farà riferimento alle norme regionali vigenti relative agli interventi in zona sismica.

Art. 23

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

L'area oggetto del PdR è suddivisa in unità n. 11 di intervento riportate nell'elaborato allegato.

Per ciascuna unità di intervento le specificazioni planivolumetriche e le destinazioni contenute negli allegati progettuali assumono valore prescrittivo.

Il rilascio della certificazione di abitabilità per le opere di cui all'unità di intervento n. 11 è sottoposto al preventivo collaudo.

Art. 24

(Unità d'intervento 1 – Urbanizzazioni - strada al contorno)

L'intervento prevede la riconfigurazione con ampliamento delle strade pubbliche che circondano il complesso immobiliare e precisamente: via S. Francesco, via Nuova dell'Epitaffio, via Mianella, via Cupa S. Cesarea, via Regina Margherita, piazza Madonna dell'Arco con allargamento della sede viaria (strada urbana di tipo "E"), la realizzazione di marciapiedi e di spazi di sosta, di un'area a verde lungo via Mianella e la sistemazione della piazza Madonna dell'Arco con nuova pavimentazione, cordoli, spazi di sosta, illuminazione, aiuole e arredi.

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni del D.M. Infrastrutture e Trasporti n.6792 del 11 maggio 2001 e gli impianti di illuminazione dovranno rispettare le modalità costruttive indicate nella circolare n.4138 del 12 ottobre 2006 del Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi del Comune di Napoli. Eventuali modifiche, che tengano conto delle successive innovazioni tecnologiche, dovranno essere concordate con il servizio competente.

Art. 25

(Unità di intervento 2 – Centro commerciale - CC)

Il centro commerciale è situato nell'ex edificio imbottigliamento caratterizzato da un vano rettangolare unitario pilastrato a doppia altezza e da un sistema di lucernari ad arco sulla copertura. L'intervento comprende la completa demolizione dell'ampliamento in elementi

prefabbricati realizzato alla fine degli anni settanta e la costruzione sul sedime del silos parcheggi come descritto nel successivo articolo 33.

La riconversione dell'edificio avverrà nel rispetto dei connotati prevalenti prevedendo il ripristino degli elementi alterati e l'eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui rispetto all'impianto originario. Sarà ripristinata, con la rimozione dei tompagni oggi esistenti, la lunga pensilina a sbalzo in c.a. configurata a voltine a botte con vetrocemento posta sul lato corto dell'edificio.

Le trasformazioni fisiche sono esplicitate all'art. 9. Sono, inoltre, consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma.

Le utilizzazioni compatibili sono: attività artigianali di produzione, attrezzature di interesse comune, culturali, sedi espositive, attrezzature mercatali ed esercizi commerciali.

Art. 26

(Unità di intervento 3 – Residenze - RI)

Le nuove residenze saranno realizzate recuperando i volumi esistenti dell'edificio cantine (R1) e del magazzino vuoti (R2) e riproponendo l'immagine, la morfologia, il sedime, le dimensioni e le altezze principali delle preesistenze demolite come esplicitato all'art. 10.

Agli edifici posti lungo via San Francesco e via nuova dell'Epitaffio si accederà mediante un sistema di scale e ascensori dalla quota stradale. Le unità residenziali hanno superfici comprese tra i 55 mq e i 120 mq e la distribuzione interna tiene conto dell'esposizione migliore. Ampi spazi sono destinati a verde privato o condominiale, anche al fine di garantire idonea separazione tra le abitazioni e i percorsi pubblici.

Art. 27

(Unità di intervento 4 – Albergo - AL)

L'albergo è situato nell'*ex fabbricazione e cottura* costituito da un edificio a blocco pluripiano caratterizzato dall'ampia vetrata del vano che ospita gli alambicchi in rame.

L'intervento prevede la demolizione dell'ampliamento in cemento armato posto sul fronte principale, la riconfigurazione dei prospetti e la riproposizione del gioco dei volumi originari, basato su aggetti e rientranze dei diversi corpi di fabbrica.

Le trasformazioni fisiche sono esplicitate all'art. 9. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma.

Le altre utilizzazioni compatibili sono: abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attrezzature di interesse comune quali quelle sanitarie e assistenziali in genere.

Art. 28

(Unità di intervento 5 – Bar Terrazza - TP)

L'edificio denominato *Terrazza* a pianta trapezoidale è prospiciente piazza Madonna dell'Arco e sull'ampia terrazza, accessibile dalla quota di campagna dell'edificio fabbricazione (AL) è collocato il volume destinato già in origine alla degustazione del pubblico.

Il progetto di riconfigurazione proporrà una razionalizzazione dei prospetti, la realizzazione di un porticato sulla piazza con riduzione dell'attuale superficie a piano terra che ospiterà locali commerciali ed il prolungamento dell'attuale scala esterna di collegamento con le pertinenze del nuovo albergo.

Le trasformazioni consentite sono esplicitate all'art. 9. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma.

Le altre utilizzazioni compatibili sono: centri culturali, esercizi commerciali al minuto, attrezzature di pubblico servizio.

Art. 29

(Unità d'intervento 6 – Baby park - DI)

L'edificio *ex-villa del direttore* è una unità abitativa composta da due piani fuori terra e da un seminterrato. La sua forma architettonica (villa recintata e dotata di un giardino ricco di essenze vegetazionali esotiche) la predispone ad una funzione di baby park. Dal punto di vista tipologico e morfologico non sono previste trasformazioni, ma adeguamenti funzionali e impiantistici atti ad accogliere la nuova destinazione d'uso.

L'intervento consentito è il restauro e risanamento conservativo come esplicitato all'art. 8. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma. Le altre utilizzazioni compatibili, oltre quella originaria residenziale, sono: struttura ricettiva e associativa.

Art. 30

(Unità d'intervento 7 – Foresteria - FO)

L'edificio *ex-foresteria* è ubicato a chiusura del piazzale d'ingresso sulla estrema testata orientale dell'asse stradale interno. Realizzato in struttura mista di cemento armato e muratura portante è costituito da due unità residenziali su due livelli più un piano interrato.

L'intervento consentito è il restauro e risanamento conservativo come esplicitato all'art. 8. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma. Le altre utilizzazioni compatibili, oltre quella originaria residenziale, sono: abitazione ordinaria o specialistica, struttura ricettiva o associativa, attrezzatura amministrativa e direzionale.

Art. 31

(Unità d'intervento 8 – Uffici - UF)

Gli *uffici* ubicati sul piazzale d'ingresso in prosieguo con la pensilina che copre l'ingresso sono ospitati in un edificio lineare di due livelli caratterizzato da una doppia serie di finestre a nastro che, insieme al sistema di travi che sostiene il sottile solaio di copertura, organizzano entrambi i prospetti lunghi.

L'intervento consentito è il restauro e risanamento conservativo come esplicitato all'art. 8. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma. Le altre utilizzazioni compatibili, oltre quella originaria a carattere amministrativo e direzionale, sono: centri sanitari e assistenziali, attrezzature a carattere culturale.

Art. 32

(Unità d'intervento 9 – Centro benessere - ES)

L'edificio *ex-smom* è ubicato sul margine meridionale parallelamente all'ex-capannone imbottigliamento. E' composto di due parallelepipedi collegati da una scala aperta che, sull'asse di simmetria trasversale, disimpegna i piani superiori. La struttura di pilastri in cemento armato consente di accogliere qualsiasi tipo di distribuzione funzionale. L'ipotesi progettuale prevede per tale edificio un centro fitness.

L'intervento consentito è il restauro e risanamento conservativo, esplicitato all'art. 8. Sono inoltre consentiti tutti gli adeguamenti impiantistici, di sicurezza e di messa a norma.

Le altre utilizzazioni compatibili sono: attrezzature a carattere culturale, sanitario e sportivo.

Art. 33

(Unità d'intervento 10 – Autosilo - AU)

Il parcheggio multipiano si posiziona nell'ultima parte del lato sud ovest del centro commerciale (CC). L'edificio occupa l'area di sedime della parte più recente e meno caratterizzata del capannone imbottigliamento. Le modalità sono esplicitate all'art. 10.

Art. 34

(Unità d'intervento 11 – Edificio polifunzionale - DE)

L'edificio polifunzionale prevede il riutilizzo e la trasformazione dell'impianto di depurazione delle acque industriali ubicato in un ampio spazio verde all'estremità sud-ovest del complesso, tra via dell'Epitaffio e via Mianella. Costituito da vasche in cemento armato parzialmente interrate, ben si adatta per dimensioni e morfologia ad ospitare sale per congressi, proiezioni e mostre oltre ai necessari servizi e locali accessori.

La struttura con la relativa area pertinenziale costituisce un'attrezzatura gravata da servitù perpetua di uso pubblico.

Art. 35

(Adeguamento del progetto alle prescrizioni)

Le fasi di progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi previsti dovranno conformarsi alle norme e leggi statali e regionali vigenti nonché adeguarsi alle prescrizioni e alle indicazioni contenute nella delibera di approvazione del Piano e dei pareri degli Enti e dei Servizi comunali ad essa allegati.

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si farà riferimento a quanto contenuto nelle norme della Variante generale al Prg e nel regolamento edilizio vigente.

Unità minime di intervento - Allegato alla N.T.A.

