

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI COLLINARI (AR-TC)

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

ART. 38 – Ambito di riqualificazione dei Tessuti Collinari (AR-TC)**1. Caratteristiche generali.**

Corrisponde alle porzioni collinari, caratterizzate da una elevata densità edificata, situate a corona del Centro Urbano e nelle zone esterne in cui, pur in presenza di elementi edificati anche recenti è prevalente la leggibilità dell'impianto e dei caratteri costruttivi anteguerra.

In genere tali porzioni insediate si presentano con caratteri di compiutezza di impianto e di consistente intasamento degli spazi, entro di esse le superfici inedificate sono assai limitate e in termini tali da doverne imporre la salvaguardia a fini di servizio funzionale o di conservazione a verde.

Il modesto livello di efficienza del sistema infrastrutturale di viabilità e di parcheggi presente, e la sua obbiettiva difficoltà di potenziamento, concorrono nell'attribuzione alla zona di un regime sostanzialmente conservativo proprio delle aree sature.

Di conseguenza l'ambito non è provvisto di Indice di fabbricabilità fondiario.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	ammessa
abitativa diretta	RE-A	●
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	●
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	●
att. commerc. e artig. minori	CU-A	●
pubblici esercizi	CU-P	●
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	●
servizi a gestione privata	CU-S	●
alberghi tradizionali	TU-A	●
residenze turistico alberghiere	TU-R	×
ricettività all'aria aperta	TU-V	×
case di riposo - convitti	TU-S	●
ricettive extralberghiere	TU-C	●
sostegno att. escursionistiche	TU-E	×
att. industriali ed artigianali	PR-D	×
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	■
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	■
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	■
attività e depositi agricoli	AG-E	×
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	×
attività agrituristiche	AG-T	×
servizi collettivi	F	●□

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- ×
- destinazione non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.
PR-C – PR-N – PR-A nei limiti della conferma della eventuale preesistenza

3. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione insediativa per nuove edificazioni.

4. Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia, con l'osservanza di quanto segue:
 - la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
 - ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001 .
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 45 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte
 - osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

H	< o pari a quella massima persistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
D	> m. 6,00 o minore se già preesistente con osservanza del C.C.
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
DSP	> m. 1,00
- d) ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:
 - gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino ad un massimo di mq. 25,00 con un minimo sempre consentito di mq. 9,00Le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:

H	< m. 6,50
D	> m. 6,00 o minore se già preesistente con osservanza del C.C.
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
DSP	> m. 1,00
- e) Ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di m. 0,35 con un massimo a livello di edificio non superiore a m. 0,70;
 - l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria.
- f) Ampliamento di fabbricato legittimo, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo;
 - la superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 20,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 30,00
 - il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento
 - il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H	< m. 6,50
D	> m. 6,00 o minore se già preesistente con osservanza del C.C.
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
DSP	> m. 2,00

g) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato

- il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato;
- se trattasi di rudere deve avere una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario in misura non inferiore al 70%;
- se trattasi di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume e di superficie deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata;
- nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico di m. 2,00 dal perimetro del sedime originario;
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	maggiore sino a m. 0,40 rispetto alla preesistente
D	> m. 6,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> m. 1,50
RV	sino a 4,30

h) Formazione di copertura a padiglione in luogo di copertura piana con il rispetto di quanto sotto indicato:

- l'intervento non comporta necessità di asservimento di aree;
- la possibilità dell'intervento è limitato agli edifici di altezza sino a tre piani fuori terra, portanti copertura piana, anche con presenza di eventuali sovrastrutture minori;
- la copertura dovrà essere realizzata a "padiglione" con falde aventi pendenza compresa tra 18 e 22 gradi sessagesimali, impostata alla quota dell'attuale copertura piana e tale da contenere integralmente le sovrastrutture esistenti;
- il volume ricavato nel sottotetto per potrà essere utilizzato per funzioni d'uso ammesse nell'ambito e già presenti nel fabbricato.

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- Nel caso di intervento rubricato ai punti c, d, e ed f il parametro RV non potrà essere incrementato di oltre il 5% del suo valore preesistente, salva la quota direttamente attribuibile alla semplice elevazione dell'altezza interna dei locali

4.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- non incremento del rapporto RV preesistente, fatto salvo quanto disposto ai punti g) e h), e senza considerare l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie;
- nel caso di semplice sopraelevazione di edifici esistenti le distanze minime dalle strade potranno considerarsi ridotte sino alla preesistenza.

4.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a) e b), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- la categoria di intervento g) può essere utilizzata in connessione con gli incrementi derivanti dalle altre categorie eccetto quelle rubricate alla lettera e) e h)

5. Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà con un minimo comunque consentito di mq. 6 elevato a mq. 30 nel caso in cui detto volume abbia destinazione a parcheggio;
- ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco;
- in ogni caso la superficie netta del vano interrato ove non destinato a parcheggio autoveicolare, non potrà eccedere i mq. 50

- nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di m. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori;
- sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dai limiti sopra indicati;
- Parametri edilizi:
DS > mt 1,50

6. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

In presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali:

- Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - Per ogni impianto è consentita la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile non superiore a mq 6,00
 - Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie complessivamente inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
 - Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato ad esclusivo servizio dell'impianto.
 - Non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili principali per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi
 - Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 2,20
D	> m. 10,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 5,00
DSP	> m. 3,00

7. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
 - limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa a cui la piscina è pertinente oltre la prima sino ad un massimo di mq. 120.
- b) Realizzazione di aree di parcheggio con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica.
 - Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto per un massimo di superficie pari a mq. 25 per ciascuna proprietà.
- c) Costruzione di percorsi carrabili privati con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti
 - Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
 - Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

8. Ristrutturazione Urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con riproposizione della stessa quantità di S.A. rispetto a quella rimossa alle condizioni che seguono:

- interessamento di una S.A. esistente non inferiore a mq. 1.000 con possibilità di incremento del Volume v.p.p. esistente (V) in misura non superiore al 5% della preesistenza.

- obbligo di preventiva approvazione di progetto unitario accompagnato da convenzione attuativa prevedente la applicazione dei parametri e delle dotazioni di standard che seguono
 - H non superiore a quella massima preesistente
 - D > m. 10,00
 - DC > m. 5,00
 - DSC > m. 3,00
 - DSP > m. 1,00
- Ferma restando la possibilità di realizzare i previsti servizi di standard pubblico in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e s.v. ed in ragione del rapporto globale stabilito dal D.I. 2.4.68, è prescritta in ogni caso la dotazione di superfici per il parcheggio pubblico pari a 6 mq per ogni 30 mq. di S.A. da reperirsi all'interno del perimetro dell'intervento o nelle sue immediate adiacenze.