

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI (AR-TU)

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

ART. 35 – Ambito di Riqualificazione dei Tessuti Urbani (AR-TU)**1. Caratteristiche generali.**

Corrisponde alle porzioni urbane edificate situate nella piana del fondovalle corrispondenti alla espansione post-bellica, caratterizzate da un'elevata densità edilizia, e in larga parte derivanti da lottizzazioni a carattere unitario

In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tali aree sono da considerarsi ad ogni effetto sature nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici di tipo residenziale, economico o turistico.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	
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	X
case di riposo - convitti	TU-S	●
ricettive extralberghiere	TU-C	●
sostegno att. escursionistiche	TU-E	X
att. industriali ed artigianali	PR-D	X
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	X
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	X
attività agrituristiche	AG-T	X
servizi collettivi	F	●

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- X destinazione non ammessa

2.1. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere.

3. Interventi sugli edifici esistenti

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- gli interventi sul patrimonio edilizio non debbono produrre variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti, o variazioni all'interno dei sistemi funzionali considerati dalle presenti Norme;
- nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari abitative, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto;
- nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari abitative ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza;
- 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 preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 12,50
D	> o pari a quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 4,00
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 5,00 o minore se conforme alla preesistenza
DSP	> m. 1,00

d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree, con l'osservanza di quanto segue:

- L'incremento è determinato in misura massima pari al 20% della SA esistente
- E' in ogni caso consentito un incremento della SA di mq 9,00
- L'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 25
- 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 preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 12,50
D	> non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 4,00
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 5,00 o minore se conforme 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. 0,40;
- l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria con la condizione del non superamento dell'altezza massima dell'edificio determinata in m. 12,50.

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 m. 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà.
- la superficie recuperata può essere convertita in SA con destinazione analoga a quella dominante nell'edificio 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 progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione;
- il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H	< m. 12,50
D	> m. 4,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00

g) 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 24 gradi sessagesimali, impostata alla quota dell'attuale copertura piana e tale da contenere integralmente le sovrastrutture esistenti;
- il volume ricavato nel sottotetto r potrà essere utilizzato per funzioni d'uso ammesse nell'ambito e già presenti nel fabbricato.

3.1. Prescrizioni particolari

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

- non incremento del rapporto RV preesistente d oltre il 5% del suo valore, fatto salvo 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.

3.2. 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.

4. Interventi relativi a autoparcheggi interrati

E' consentita la costruzione di autoparcheggi interrati aventi o meno funzione pertinenziale nei confronti degli edifici esistenti alle condizioni che seguono:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà;
- 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 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 mt. 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 > m. 1,50

5. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino di pertinenza o per servizi connessi a piscina o altri impianti scoperti pertinenziali con il rispetto di quanto sotto indicato:

- la superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq. 1,00 per ogni mq. 100 di terreno scoperto continuo di proprietà;
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq. 6,00 o maggiore di mq. 16,00;
- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie 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 esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo;
- non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 2,40
D	> m. 6,00
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 5,00
DSP	> m. 3,00

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

- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.

6. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno o piscine private 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 sistemazione di arredi esterni da giardino pertinenziali non volumetrici e 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 autoveicolare con il rispetto di quanto sotto indicato:
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di $\frac{1}{4}$ della superficie scoperta di proprietà con un massimo di mq. 45 ed un minimo comunque ammesso di mq. 25.
- c) Realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali
- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo;
 - nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - è consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi;
 - 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.