

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI DI FRANGIA URBANA (AR-FR)

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

ART. 37 – Ambiti di Riqualificazione dei Tessuti di Frangia Urbana (AR-FR)**1. Definizione**

Corrisponde alle porzioni di fondovalle degli impianti urbani, caratterizzate da una edificazione di medio-bassa densità con elevata presenza di disomogeneità tipologiche da recuperare in termini di immagine complessiva.

Esigenza primaria appare la riqualificazione compositiva dell'ambito da condursi nella conservazione del carico urbanistico attuale, e il miglioramento delle condizioni infrastrutturali.

Relativamente al sistema delle residenze, il Piano non prevede la possibilità di significativi incrementi del carico attuale.

Al fine specifico del miglioramento delle condizioni infrastrutturali, all'interno dell'ambito, lungo via Vastato, viene individuato un apposito "settore" sottoposto a integrazione della normativa generale d'ambito, come altro settore (settore "O") viene identificato in loc. Valleverde al fine del potenziamento del sistema dei parcheggi.

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.
 - 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 preesistente con un minimo comunque ammesso di mt
mt. 9,50	
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
- 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. 9,00
 - Le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi :

H	< o = a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m.
9,50	
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
- 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 m. 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. 9,50
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 mt 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 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.

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:

- l'utilizzo della categoria g) consente di fruire degli incrementi previsti con esclusione di quelli indicati alle lettera e)

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 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, 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;
- nel caso di attribuzione di destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare, è consentito che l'asservimento intervenga a favore di unità immobiliari poste a distanza minore di 250 metri dall'accesso al parcheggio;
- Parametri edilizi:
 - DS > m. 1,50

6. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

In presenza di fabbricati ad uso abitativo o contestualmente alla loro costruzione è 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 o con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - la superficie utile del fabbricato è ammessa proporzionalmente alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 50 di terreno;
 - non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 4,00 o maggiore di mq 10,00;
 - 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 esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
 - 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	< mt 2,40
D	> mt 6,00
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 5,00
DSP	> mt 3,00

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

Nel caso di preesistenza di altri costruzioni avente funzione d'uso richiesta al punto a), la dimensione massima consentita di nuova realizzazione è limitata a mq. 8.

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;
 - la formazione di superfici di parcheggio scoperte è ammessa a condizione che non siano ridotte le caratteristiche di permeabilità del terreno in assenza di rischio di deflussi delle acque meteoriche sulla strada pubblica.
- c) Costruzione di percorsi carrabili 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 obbligatoria 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.

10. Richiamo ai settori insistente all'interno dell'Ambito

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insiste il settore portante codice identificativo, "A" (Fondovalle di sinistra) all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.