

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEI TESSUTI PERIURBANI (AR-TP)

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

ART. 39 – Ambito di Riqualificazione per Completamento dei Tessuti Periurbani (AR-TP)**1. Caratteristiche generali.**

Corrisponde ad ambiti liberi da edificazioni significative, situati nel fondovalle interno e nella mezza costa lungo le viabilità principali di risalita, entro cui appare opportuna la collocazione di singoli elementi di integrazione del tessuto residenziale già presente, in correlazione a significative componenti di nuova previsione dell'impianto infrastrutturale.

Esso inoltre comprende settori interessati da iniziative lottizzatorie che hanno iniziato in tempi diversi il loro iter approvativo, successivamente interrotto, e che per collocazione nel territorio, caratteri compositivi, concorso nel soddisfacimento di esigenze di riqualificazione infrastrutturale di interesse generale, possono trovare riscontro, in termini dimensionali contenuti nella previsione di Piano.

Nell'articolato che segue vengono determinate le disposizioni generali di riferimento per l'intero ambito.

La disciplina di dettaglio per i singoli settori, che per le loro caratteristiche necessitano di una compiuta definizione a livello di pianificazione comunale comprensiva delle modalità di concorso alla riqualificazione del sistema infrastrutturale viene definita mediante specifici PROGETTI NORMA, raccolti in separato fascicolo allegato alle presenti Norme Tecniche.

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	X
servizi a gestione privata	CU-S	X
alberghi tradizionali	TU-A	X
residenze turistico alberghiere	TU-R	X
ricettività all'aria aperta	TU-V	X
case di riposo - convitti	TU-S	X
ricettive extralberghiere	TU-C	X
sostegno att. escursionistiche	TU-E	X
att. industriali ed artigianali	PR-D	X
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	X
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	X
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	X
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

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

CU-A , CU-P - limitatamente alla sostanziale conferma delle superfici impegnate all'atto dell'adozione del Piano.

3. Interventi sugli edifici esistenti

3.1. Fabbricati esistenti posti all'interno dei perimetri delimitanti i comparti dei "Progetti Norma"

Fatte salve specifiche disposizioni puntuali contenute nel documento costitutivo del Progetto Norma 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. 50, 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	pari a quella preesistente
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. 9,00.

Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei 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 mt 0,40 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
- Parametri urbanistici ed edilizi:

3.1.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti (fatto salvo il punto h) sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- non incremento del rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie, o derivante dalla semplice formazione di copertura a falde, non volta a costituire SA o SU, in luogo di copertura piana.

3.1.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento è ammessa la contestualità tra le modalità di intervento sopra descritte.

3.2. Fabbricati esistenti posti all'esterno dei perimetri delimitanti i comparti dei "Progetti Norma"

Sui fabbricati esistenti non compresi all'interno dei perimetri dei comparti disciplinati quali Progetti Norma si applica il regime normativo previsto per l'Ambito di Riqualificazione dei Territori Aperti (AR-TA) come prescritto al punto 5 del precedente art. 34 delle presenti Norme, con omologazione dell'I.U.I. applicabile e irrilevanza della delimitazione tra i due ambiti.

4. Nuova costruzione di volumi interrati

All'esterno dei perimetri delimitanti i Progetti Norma è ammessa la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- 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
- Parametri edilizi:
DSC > m. 1,50

All'interno dei Progetti Norma la realizzazione dei volumi interrati o seminterrati è ammessa esclusivamente laddove esplicitamente prevista dal Progetto Norma stesso.

5. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti, sia all'interno che all'esterno dei Progetti Norma, e fatte salve le prescrizioni puntuali in materia espressamente disposte dal progetto Norma di competenza, 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.
- b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare 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 o da realizzarsi in contiguità;
 - 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, fatti salvi gli slarghi per l'incrocio;
 - 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, fatti salvi i progetti già muniti di autorizzazione ambientale all'atto della adozione delle presenti Norme, 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;
 - all'interno delle superfici perimetrate quale progetto norma, in assenza della attuazione degli interventi previsti dal progetto stesso, la formazione delle rampe carrabili è ammessa esclusivamente a condizione che la realizzazione non pregiudichi l'assetto dell'edificazione e

della viabilità principale identificata nel progetto norme stesso con osservanza comunque delle condizioni eventualmente disposte nei rispettivi fascicoli normativi.

6. Disciplina degli interventi di nuova edificazione all'interno dei Progetti Norma

Nelle aree definite quali settore assoggettato a progetto norma sono ammessi interventi di nuova edificazione abitativa esclusivamente all'interno delle aree perimetrate.

A tali fini viene operato espresso rinvio a quanto disposto all'interno del fascicolo dei PROGETTI NORMA allegato alle presenti disposizioni che hanno valore prevalente e di cui si riporta di seguito la tabella complessiva dei parametri urbanistico-edilizi.

TABELLA RIASSUNTIVA SCHEDE SETTORI CON PROGETTO NORMA

SCHEDA	SUP. Asservita mq.	S.A. MAX mq.	R.V.	Numero o edifici	NUMERO PIANI MAX	D	DC	DS
SETTORE MEGLI								***
Comparto A	1.381	115	4,2	1	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto B	9.116	560	4,2	2	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto C	4.781	300	4,2	1	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto D	2.120	150	4,2	1	DUE	10.00	5,00	5,00
Totale comparto	17.398	1.125						

MAGGIOLO								
Comparto A VIA S. D'ACQUISTO	8.790	650	4.2	3	TRE	10.00	5,00	5,00
Comparto B VIA ALLORO .	3.810	150	4.2	1	DUE	10.00	5,00	5,00
Totale comparto	12.600	800						

MADONNA DEL FULMINE COTULO								***
Comparto A	11.498	750	4,2	3	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto B	10.442	870	4,2	4	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto C	6.031	490	4,2	2	TRE	10.00	5,00	5,00
Comparto D	11.627	1.055	4,2	6	DUE	10.00	5,00	5,00
Comparto E	4.187	435						
Totale comparto	43.785	3.600						

SAN ROCCO								
Comparto A	27.200	2.700	4,5	3	TRE	10.00	5,00	5,00
Comparto B	10.507	1.490	4,5	1	QUATTRO	10.00	5,00	5,00
Comparto C	1.362	440	4,5	2	TRE	10.00	5,00	5,00
Comparto D	intervento sull'edificazione esistente							
Totale comparto	39.069	4.630						

* - oltre all'eventuale piano seminterrato non contenente S.A.

*** - lunghezza massima delle fronti m. 15,00

6.1. Disposizione speciale per i settori da edificarsi

I manufatti minori incongrui eventualmente presenti nella stessa proprietà oggetto di edificazione debbono essere demoliti in contestualità all'intervento di nuova edificazione.

Ove gli stessi risultino legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia è ammesso il recupero del 70% della loro volumetria da integrarsi nel volume della nuova edificazione.

L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. oltre il limite consentito per il suo ambito se il preesistente è inferiore, non produrre incremento dell'R.V. se quello preesistente risulta già superiore.

Il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

6.2. Soglia di compatibilità paesistica della nuova edificazione abitativa

L'entità della nuova edificazione a fini abitativi indicata nella colonna (SA MAX) della tabella del precedente punto 6. costituisce limite massimo di compatibilità con il regime assegnato dal P.T.C.P. rispettivamente per ciascuno dei P.N. indicati.

Di conseguenza, eventuali procedimenti volti alla introduzione di varianti in incremento di tali valori, ponendosi in contrasto con il P.T.C.P. , dovranno seguire il procedimento di cui all'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m.

7. Nuova edificazione all'esterno delle aree comprese nei Progetti Norma

All'interno degli ambiti di riqualificazione non ricompresi nei settori considerati quali progetti norma, per la nuova edificazione abitativa, si applica il regime normativo previsto per l'ambito di riqualificazione dei territori aperti (AR-TA), con esclusione, limitatamente agli ambiti di Megli, Maggiolo e Cotulo, della possibilità di nuova edificazione per funzioni abitative all'interno degli ambiti stessi.

Entro tali ambiti, l'I.U.I. disponibile può essere invece utilizzato per la nuova edificazione entro l'ambito AR-TA contiguo ove ne ricorrano i raggi di asservimento prescritti.