

Art. 14 - Comparti residenziali saturi di impianto recente (CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB 16.)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali lotti interclusi liberi.

2) Individuazione dei comparti residenziali saturi:

le tavole di P.R.G.C. n° 3a e 3b in scala 1:2000. individuano i comparti di cui si tratta catalogandoli con le sigle CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB16; essi comprendono porzioni di territorio connotate da una preponderanza di edifici condominiali pluripiano con esclusione dei comparti CRB8 e CRB10 in cui prevalgono tipologie isolate uni- bifamiliari.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 11 dalle presenti N.T. d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, art. 4 bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso;

3) interventi di ristrutturazione edilizia anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/05 é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità.

4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;

5) interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili e lotti non costituenti ristrutturazione urbanistica o relativi a più immobili e lotti costituenti ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 4 bis del vigente Regolamento Edilizio;

6) interventi di nuova costruzione in lotti puntualmente individuati in cartografia tramite la sigla "n" o in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita con riferimento alla situazione catastale esistente al 01/01/2005. Il presente tipo di intervento è ammesso nel comparto CRB5, a capacità insediativa esaurita, nel solo lotto individuato con la sigla "n 16;

7) cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) *Modi di intervento ammessi:*

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento:

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai p.ti 1 e 2 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 3), 4), 6), 7) del precedente comma 4) nonché al punto 5) quando non si configuri ristrutturazione urbanistica; al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si

presenti comunque la necessità di instaurare con il Comune un rapporto di natura contrattuale;

c) Tramite S.U.E., quando non cartograficamente individuati, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate, in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2° della l.r. 56/77 e s.m.i.;

d) tramite PEC quando cartograficamente individuato.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 6) del precedente comma 4) sono i seguenti:

Uf 0,40 mq/mq

rc 0,50 mq/mq

allineamenti: é ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente o l'arretramento di mt 6,00 ;

dc:mt. 5,00 o su confine;

df: metà del fabbricato piú alto con un minimo di mt. 10,00 o in aderenza;

n.p.f.t.:max 3 p.f.t.;

autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto 5) ammissibili con permesso di costruire sono i seguenti:

- recupero della quantità edificata preesistente;

- allineamenti dc, df, autorimesse come al punto a) del presente comma;

c) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione costituenti ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- rc, allineamenti, dc, df, Hv, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma.

d) i parametri quantitativi da osservare per i PEC cartograficamente individuati saranno i seguenti:

u.t.= 0,30 mq/ mq

Gli ulteriori parametri edilizi e gli allineamenti saranno definiti dai singoli PEC nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 comma 5 delle presenti norme. Per quanto attiene alle autorimesse si fa riferimento a quanto disposto al punto a) del presente comma.

All'interno del PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (mq 15 per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione da prevedere ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

7) Disposizioni particolari:

- la quota parte del comparto CRB7 compresa fra Viale Martiri della Benedicta e la ferrovia é stata normata da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con contestuale variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n° 42-36744 del 18/07/94 contestuale al P.P. "Fidass". Detta Variante è stata formata nel rispetto dei requisiti richiesti dal P.R.G.C.. In ragione di differenti necessità d'intervento, il tessuto edilizio è stato suddiviso in cinque subcomparti, puntualmente individuati nella tavola di PRGC n° 3a in scala 1:2000 con le sigle A1, A2, A3, A4, A5. Per tali subcomparti, attualmente in fase attuativa, sono fatte salve le prescrizioni impartite dal citato P.P. Per i subcomparti A1 e A3, normati dall'art. 5 delle N.T. d'A. del P.P., la sigla di comparto citata al primo comma con la dizione "CR3.3", coincidente con la denominazione antecedente dello stesso comparto residenziale, è da intendersi sostituita con la sigla "CRB 7", così come ogni riferimento agli articoli del PRGC vigente è da intendersi riferito ai disposti del presente art.14. Per gli interventi di nuova edificazione, nei lotti "n", ubicati nel comparto CRB6, si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica misurata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni. In merito agli interventi edificatori attuabili nei comparti CRB9 e CRB10, è necessario garantire anche il rispetto dei disposti di cui al Nuovo Codice della Strada, nonché dei dettami fissati dal DPR 11.7.1980, n.753, per quanto attiene le fasce di rispetto ferroviario.”;
- sono fatti salvi gli S.U.E. approvati alla data di adozione della presente variante;
- per gli interventi di nuova edificazione, nei lotti "n", ubicati nel comparto CRB6, si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni;

- in merito agli interventi edificatori attuabili nei comparti CRB9 e CRB10, è necessario garantire anche il rispetto dei disposti di cui al Nuovo Codice della Strada, nonché dei dettami fissati dal DPR 11.7.1980, n. 753, per quanto attiene le fasce di rispetto ferroviario.”;
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni;
- per il lotto “n. 27” compreso nel comparto CRB5, inserito tra le aree edificabili con la Variante Parziale n° 5 al PRGC approvato con DGR n° 16-30017 del 08/05/2000, sarà consentito il recupero del volume edificato esistente tramite intervento di ristrutturazione edilizia, disciplinato al precedente comma 4) punto 3). L’intervento dovrà provvedere anche alla progettazione dell’area di pertinenza del fabbricato, eliminando la tettoia in c.a. presente in detta area e salvaguardando il collegamento pedonale fra Salita Cappuccini e la scuola materna “M. Divano” esistente.”;
- per quanto riguarda l’edificio del Comparto CRB5, individuato in cartografia con la sigla “n. 29” è ammesso il recupero a fini residenziali dell’edificio esistente attribuendo al medesimo la possibilità di sopraelevazione di un piano;
- per i lotti “n°19” e “n°20” compresi nel comparto CRB 6 l’indice di utilizzo fondiario (Uf) corrisponde a 0,15 mq./mq. in considerazione della elevata qualità ambientale delle aree e dei vincoli che sulle stesse insistono. La tipologia dovrà corrispondere a quella di villa isolata mono – bifamiliare: gli altri parametri edilizi sono quelli disciplinati al comma 6) del presente articolo che dovranno essere correlati al migliore inserimento ambientale dei manufatti nel contesto;3
- l’area del comparto CRB7, cartograficamente individuata come Piano di Recupero e denominato “S. Andrea”, riguarda una corte dismessa dagli usi agricoli per la quale si prevede il recupero a fini residenziali tramite riuso di tutti gli edifici con una SUL massima ammessa pari a mq. 1.600. Non sono ammessi aumenti delle altezze esistenti né interventi di demolizione con ricostruzione che snaturino la tipologia della corte o prevedano differenti posizionamenti degli edifici in progetto. Sono consentite eventuali grossature delle maniche dei fabbricati. Le aree limitrofe al PdR sono individuate a verde privato in ragione della presenza di essenze arboree di pregio (lecci, cedri, noci, ecc.). E’ fatto obbligo il mantenimento e la cura di tali zone e il divieto di abbattimento degli alberi che presentano spiccate connotazioni di pregio;
- il lotto individuato con la sigla “n.31” è inserito in una cortina verde a tutela del complesso edificato “S. Andrea”. E’ finalizzato di un edificio mono-bifamiliare della SUL massima pari a mq. 450 e con altezza pari a due piani fuori terra oltre ad eventuale mansarda;
- l’edificio esistente, attualmente destinato ad autorimesse e segnalato con il simbolo “■”, potrà essere sopraelevato di un piano con una superficie utile lorda massima di mq. 200. La sopraelevazione sarà ammissibile solo nel caso in cui le verifiche strutturali relative all’edificio esistente consentano tale modalità di intervento o siano posti in essere eventuali rinforzi strutturali necessari. Dovranno essere osservate le distanze da confini e da pareti finestrate adiacenti: sarà consentita l’edificazione in cortina.