

ART. 30 (AR)

AMBITI DI RICONVERSIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALE CON TIPOLOGIA EDILIZIA:

- a) AD UNITA' ABITATIVA SINGOLA E/O BINATA;
- b) A BLOCCO EDILIZIO ISOLATO.

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.
La presenza di funzioni preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la necessità di riconversione in ambiti ad edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.
Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.
Altresì, trattasi di ambiti territoriali a destinazione mista con forma disorganizzata la cui riqualificazione ha come obiettivo la sostituzione/recupero degli edifici preesistenti attraverso un progetto, anche unitario, in grado di caratterizzare luoghi non necessariamente di pregio storico, ambientale o formale, ma d'importanza considerevole in relazione ad una localizzazione ad elevata percorrenza o di accesso alla città urbana.
2. Gli interventi di riqualificazione potranno essere assentiti convenzionando le singole unità minime d'intervento ovvero gruppi d'unità minime d'intervento eventualmente individuate nelle tavole grafiche del PdR.
3. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.

30.1 Indici

		Tipologie:				
			a	b	b (*)	
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	\	
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	\	
	Volume predefinito	mc	\	\	8.000	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	P + 20%	P + 20%	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\	\
		slp	%	\	\	\
		SC	%	\	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	
Altezza	Minima	m	\	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50	9,50	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50	10,50	10,50

Note:

Tipologie degli ambiti:

- ambiti di riconversioni di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata;
- ambiti di riconversioni di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco edilizio isolato.

(*) Esclusivamente per l'ambito individuato negli elaborati grafici del PdR con il simbolo grafico asterisco.

P Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

- Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.

30.2 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

- Per l'ambito appositamente individuato in cartografia con la lettera "a" è ammessa la riconversione in destinazione residenziale a tipologia blocco edilizio isolato con volume predefinito pari a 2.820 mc da intendersi comprensivi delle preesistenze (volumetria definita dal PdC n. 8 del 23/01/2009) e comunque nel rispetto di tutti gli altri parametri definiti dalle presenti norme.
- Per l'ambito appositamente individuato in cartografia con la lettera "b" è consentita la riconversione da servizio pubblico a destinazione residenziale, con indice fondiario pari a 1,80 mc/mq previa demolizione dei fabbricati esistenti e nel rispetto di tutti gli altri parametri definiti dalle presenti norme, il tutto da attuarsi mediante PII in deroga a quanto previsto alla tabella di cui al successivo punto 30.3 del presente articolo.
Inoltre tale Piano Integrato di Intervento dovrà essere sottoposto alle procedure di VAS.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di attuare quanto al punto 2 precedente, in via esclusiva, nell'ambito di iniziative tese all'attuazione del programma triennale delle OOUU ed in particolare del "polo scolastico" individuato nel PdS come SP03-03/06.

30.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
		Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
			% mc: slp	mq slp	f)	g)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
												mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
Residenziale	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PR	PdCc	PdCc	\	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	100	\	PdC	PdC	PdCc	PR	PR	PR	PR	\	\	150	50	\	150	50	25	100	A	A	A
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PR	PR	PR	PR	PR	\	\	150	50	\	\	\	\	\	A	A	A
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	A	40	250 (1)	PdC	PdC	PdCc	PR	PR	PR	PR	\	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	400 (1)	PdC	PdC	PdCc	PR	PR	PR	PR	\	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (1)	PdC	PdC	PdCc	PR	PR	PR	PR	\	\	200	50	\	200	50	100	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdCc	PR	PR	PR	PR	\	\	20	50	\	20	50	\	\	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
parcheggi privati	7b	A	50	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

Le funzioni 3a, 3b, 4a, 4b, 4f, 5b, 7b, sono ammesse solo nel caso in cui la riconversione venga prescritta con tipologia a blocco edilizio isolato.

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a): c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: Giunta Comunale
 Consiglio Comunale