



Motta Baluffi – CTR06

Comparto di trasformazione a destinazione residenziale

PIAZZA GABOARDI

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Localizzazione

Si tratta di un piccolo comparto già edificato da sottoporre a piano di recupero, in prossimità di Piazza Gaboardi.

Confina:

- a nord con Piazza Gaboardi e con dei terreni edificati;
- ad est con un terreno inedito (per il quale è prevista la destinazione a standard) e con il campo sportivo;
- a sud con i terreni dell'oratorio di San Cataldo;
- ad ovest con Via Giacomo Matteotti.

Indirizzi compositivi

Si prevede il recupero urbanistico e ambientale dei volumi attestati lungo via Matteotti, integrato con la lottizzazione dei terreni interni, in parte ricavati dalla demolizione di un corpo edilizio preesistente privo di valore ambientale. Dovrà essere ridefinito l'accesso cercando di sostituire l'attuale infelice viaggione su via San Rocco.

Tipologia di Piano Attuativo

Piano di Recupero / Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o comunale

Ipotesi dimensionali

Superficie territoriale: 7993 mq

Superficie a servizi: 303 mq

Superficie computabile ai fini edificatori: 7690 mq

Volume edificabile: 10500 mc circa

Abitanti insediabili teorici: 70 ab. (150 mc/ab)

Classe di fattibilità geologica

3a – fattibilità con consistenti limitazioni (fascia C del PAI)

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

2



La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 54.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi le previsioni planivolumetriche, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

In assenza di Piani Attuativi sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 51 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle “prescrizioni attuative” fornite dalle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 51 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, saranno i seguenti:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti, anche con modifica di destinazione d'uso, sino ai limiti indicati per le destinazioni compatibili;
- c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle Tavole delle Previsioni di Piano o di Prescrizioni Attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “leggero” e “pesante”, con le limitazioni di cui alle lettere successive, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso, ma nei limiti indicati per le destinazioni compatibili e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di “prescrizioni attuative” relative alle zone storiche impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga significativamente alterata la sagoma originale;
- f) modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% “una tantum” del preesistente, qualora indispensabili per garantire a costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale i necessari requisiti igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca significativamente con la conformazione del cortile, orto o giardino interessato;
- g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dall'art. 51;
- h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili, nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 51;
- i) interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico, superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dall'Ufficio Tecnico



Comunale, anche al fine di un alleggerimento del peso insediativo ove risultino superati i limiti dettati dagli indici urbanistici dell'ambito;

- j) interventi di traslazione volumetrica che vengano, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e, di conseguenza, realizzare armoniche ricomposizioni edilizie, con esclusivo riferimento a costruzioni obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico o superfetazioni deturpanti regolarmente autorizzate o condonate.

Norme per la redazione dei Piani Attuativi

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano, intendendo come tale un comparto circondato da strade o delimitato da confine di ambito. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore e valutata in termini di rendita catastale.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali particelle catastali), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela delle caratteristiche dell'edificato tradizionale dal successivo art. 51.

Le unità minime di intervento dovranno consentire la realizzazione di unità immobiliari autonome senza determinare difficoltà di futuro utilizzo alle porzioni residue dell'immobile oggetto d'intervento urbanistico.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di zona andrà operata con riferimento alle indicazioni delle Tavole delle Previsioni di Piano contenuta nel Piano delle Regole.

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento (salvo diversa e motivata indicazione progettuale, fondata su di un accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze le cui conclusioni vengano condivise dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione Paesaggio) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "prescrizioni attuative" del Piano delle Regole relative agli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Sugli edifici indicati come soggetti a restauro saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l'integrità dei manufatti originali.

Sugli edifici e sulle aree ove è ammesso il risanamento conservativo, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fundamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ed eventuali modeste integrazioni volumetriche strettamente funzionali, ma non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" e "pesante", tali interventi potranno attuarsi, senza apposito Piano Attuativo, se nei limiti indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), e j), salvo che tale



piano non sia esplicitamente richiesto dalle Tavole delle Previsioni di Piano o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori ai limiti indicati per le destinazioni compatibili. Sono ovviamente ammessi anche interventi di tipo conservativo.

In alternativa al Piano Attuativo, qualora l'incidenza dell'intervento non sia particolarmente significativo e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere presentato un Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", integrazione volumetrica e ristrutturazione urbanistica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato, in funzione dell'incidenza più o meno significativa dell'intervento e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificate indicate dalla stessa tavola non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni se non previa predisposizione del Piano Attuativo e nel rispetto degli indici previsti per l'ambito urbanistico. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione.

Gli edifici di maggiore interesse e la presenza di particolari architettonici o decorativi di particolare interesse sono evidenziati con asterischi nelle tavole relative alle modalità di intervento negli ambiti storici.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate e le recinzioni che devono essere riqualificate eliminando particolari sgradevoli finiture contrastanti con le caratteristiche tradizionali del tessuto edilizio.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate e le recinzioni che devono essere conservate in quanto di pregio architettonico e/o ambientale.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le alberature da preservare e le visuali di interesse paesaggistico da tutelare.

Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento o la monetizzazione degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che le norme sopraesposte subordinano alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti nella misura prevista dall'articolo 49.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

Per gli interventi edilizi realizzabili previa predisposizione di Piano Attuativo, a seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati ed in considerazione della modesta entità delle opere progettate, l'Amministrazione Comunale, potrà consentire che si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.



AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicheranno, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che siano collegati con la residenza del personale gerente, costituendone organico e subordinato completamente;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Ift = 12.000 mc/ha	Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,80 mc/mq	
Rc = 40%	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 2,50	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
H = 8,50 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 60%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali dell'ambito e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP.2.2.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere forme adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la eco-sostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 54.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.