

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il PSC disciplina l'area con l'Art. 23 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati e demanda l'attuazione al RUE e RE.

Il RUE con l'art.26, disciplina questo bene come Ambito Consolidato dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano, cioè ambito del territorio consolidato.

La Superficie utile è data dalla Superficie esistente, che può essere determinata verificando gli interventi con titolo legittimo e già realizzati, è ammesso un incremento pari al 20% della Su esistente.

Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine (sono esclusi dalla possibilità di incrementare la SU, i fabbricati posti nelle aree AUC-E esistenti e localizzate a margine degli ambiti per insediamenti produttivi), è ammesso un ulteriore incremento pari al 5% della Su esistente finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore al minimo consentito.

Tale condizione dovrà essere garantita in fase di progetto e ad avvenuta esecuzione mediante le certificazioni previste dalla normativa.

È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti, anche in deroga ai limiti precedentemente descritti, nel rispetto dei requisiti degli alloggi e degli impianti. In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni unità immobiliare di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.

Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.

Per le “schede progettuali” di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati: - scheda 1: intervento diretto;

Interventi ammessi = - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Strordinaria, Recupero Edilizio, Cambio di Destinazione – Nuova Costruzione previa demolizione con eventuale incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte strutturali ed energetiche) - Ampliamento con eventuale incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente Con le medesime modalità si attuano NC e AM per realizzare volumi che costituiscono SA.

Modalità di attuazione con Intervento diretto

Usi UA1 Residenza

UC3, funzioni commerciali (che con VARIANTE rimanda l'attuazione al POIC della Città Metropolitana)

UC12 Pubblici Esercizi – Attività di Alimenti e Bevande

UC14 Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi

UC18, – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere

UC19 Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

UC23 Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro

I parametri che devono essere rispettati sono:

- altezza massima: uguale all'esistente salvo altezze diverse riportate nelle “schede progettuali di intervento”
- superficie permeabile (SP): 40% del lotto
- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà (ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m 6, ma sempre a non meno di m 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una

distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

- distanza tra edifici fra lotti contigui (ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m 6 dal fabbricato residenziale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo.
- distanza degli edifici dal confine del lotto (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m 5 per gli edifici residenziali e m 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.
- distanza degli edifici dai confini di zona: tra l'ambito consolidato e gli altri ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m 2,50 ad una distanza non inferiore a m 1,50 dal confine di zona o esclusivamente sul confine di zona stesso previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m 5,00 anche nel caso che la zona contermina sia della medesima proprietà.
- distanza minima dalle strade: m 5.