

R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie

PGT Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI SERMIDE





Incaricati:
Arch. Vittorio Valpondi
Prof.ssa Maria Cristina Treu
Arch. Mario Berni
Arch. Carlo Peraboni

Gruppo di lavoro:
Arch. Erika Ghitti
Arch. Chiara Lanzoni
Dott.ssa Mariangela Gobbi
Dott.ssa Sara Guernieri
Dott. Diego Begnardi
Dott. Luca Carbonieri

Contributi Specialistici:
Dott. Geol. Francesco Gabrielli
Dott. Geol. Alberto Baracca

Architetto VITTORIO VALPONDI
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova
n. 89
SEZ. A

PIANO DELLE REGOLE

DA

PR

Argomento Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

Versione Novembre 2011

Documento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri presentati

N° massimo di piani fuori terra = 3

H massima = m.10,50

Parcheggi privati pertinenziali: per le funzioni residenziali 1 m² ogni m³10 di edificato con almeno un posto auto coperto, per le funzioni direzionali commerciali l'80% della slp prevista per tali funzioni, per le attività artigiane compatibili deve prevedersi una quota di parcheggi privati pari al 20% della slp.

articolo 12 - R2. Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie.

12.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.

12.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

12.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita

12.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2 m³/m², è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi.

12.5. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito . In caso di interventi di ristrutturazione, in lotti saturi all'entrata in vigore del PGT, è consentito un aumento della Superficie lorda esistente, nel limite del 15% a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile.

Il Regolamento Edilizio definisce tali modalità costruttive.

12.6. Piani particolareggiati e piani di recupero

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di redigere piani particolareggiati d'ufficio che interessino isolati o parti di isolati compresi nel tessuto R2 al fine di eliminare rischi per la pubblica incolumità, migliorare le condizioni igienico sanitarie, ricostruire tessuti viari indicare tipologie specifiche di intervento.

I privati proprietari di unità immobiliari possono proporre lo studio di piani di recupero con gli stessi fini di cui sopra in questo caso la quota di ampliamento della slp esistente potrà raggiungere il 20% di quella esistente a condizione che siano utilizzate anche parzialmente tecniche costruttive di bioedilizia e fonti di energia rinnovabile. Il piano di recupero dovrà avere un'estensione minima di m²1.500. Sono ammesse soglie di superficie inferiori su parere motivato dell'organo tecnico comunale approvato dalla Giunta Comunale. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

Nello studio dei piani di recupero è altresì ammessa una diversa composizione delle destinazioni funzionali di cui al precedente punto 11.3 solo nell'ambito delle funzioni principali e complementari o accessorie.

12.7. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 12.4 l'edificazione nel tessuto R2 è regolata anche dai seguenti parametri:

RC = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.

RP = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria

N° massimo di piani fuori terra = 3

H massima = m.10,50

Parcheggi privati pertinenziali: per le funzioni residenziali 1 m² ogni m³10 di edificato con almeno un posto auto coperto, per le funzioni direzionali commerciali l'80% della slp prevista per tali funzioni, per le attività artigiane compatibili deve prevedersi una quota di parcheggi privati pari al 20% della slp.

articolo 13 - R3. Tessuto residenziale a media e alta densità esiti di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria

13.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita coerente e pianificato. Presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.

13.2. Obiettivi

Mantenere i caratteri distintivi favorendo la riqualificazione degli edifici ed il loro adeguamento alle normative di sostenibilità ambientale attraverso utilizzo di sistemi costruttivi legati a bioedilizia e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

13.3. Destinazioni funzionali