

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI SPRESIANO
Scala 1:2000



LEGENDA

Sistema insediativo:

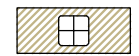
Tessuti



Centro Storico



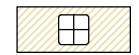
TS - Tessuti storici



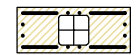
TSN - Tessuti novecenteschi di interesse storico ed ambientale



TCA - Tessuti consolidati aperti



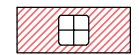
TCC - Tessuti consolidati compatti



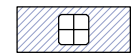
TCF - Tessuti in corso di formazione



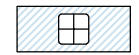
TCM - Tessuti consolidati marginali o disomogenei



TCP - Tessuti consolidati pianificati



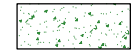
TPR - Tessuti produttivi di riconversione



TPC - Tessuti produttivi consolidati



IAR - Insediamenti per attrezzature ricettive

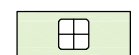


Verde privato



Complesso figurativo monumentale

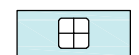
Ambiti



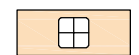
ATU - Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione



ATR - Ambiti di trasformazione residenziale e per servizi



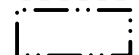
ATP - Ambiti di trasformazione produttiva



ASA - Ambiti con strumenti attuativi approvati



Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)



Piano Urbanistico Vigente (P.U.A.)



Progettazione unitaria (P.U.)

Dotazioni ecologiche

6. Oltre a quanto definito nelle Norme generali delle Zone residenziali consolidate, va mantenuta la superficie a verde ecologico permeabile (Ve), salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

7. In ogni caso la superficie a verde ecologico permeabile negli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento, non potrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto, ammettendo deroghe nei casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

Destinazioni d'uso

8. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 66
TESSUTI
CONSOLIDATI
APERTI (TCA)

ARTICOLO 66 – TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)

Definizione

1. Tessuti con impianto generalmente posteriore al secondo dopoguerra, o recenti, derivati dalla espansione degli abitati. Comprendono isolati a destinazione prevalentemente residenziale, con edifici posti al centro del lotto a giardino o verde privato, che definiscono lo spazio urbano, senza formare fronti continui lungo la viabilità. Gli edifici sono quasi sempre separati dalla viabilità da giardini. La densità edilizia è medio bassa con edifici generalmente a 2 piani fuori terra.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, nei TCA gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- il miglioramento qualitativo e funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- miglioramento qualitativo dello spazio urbano attraverso la valorizzazione del verde di parchi e giardini favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- moderata densificazione con unitarietà morfo-tipologica;
- transizione "morbida" e definizione del limite tra zone urbane e rurali con specifica localizzazione del verde di margine ed integrazione;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali, prevedendo arretramenti rispetto a queste ultime e/o barriere verdi.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazione dei tabulati di zona.

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo gli indici dei tabulati di zona;
- b) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alla lettera a), con prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4, secondo gli indici dei tabulati di zona;

- c) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alle lettere a) e b) con crediti edilizi secondo gli indici dei tabulati di zona;
- d) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta alla Scal esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento una tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- e) per gli edifici esistenti un aumento massimo del 20% della superficie calpestabile (Scal) nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4.

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere d) ed e) del presente comma non sono sommabili. Tali ampliamenti non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

5. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona o accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

Dotazioni ecologiche

6. Nei lotti deve essere realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 30% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

7. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Possono essere consentiti interventi edilizi che comportino una diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 25% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici..

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 15 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

**ARTICOLO 67
 TESSUTI
 CONSOLIDATI
 MARGINALI O
 DISOMOGENEI
 (TCM)**

ARTICOLO 67 – TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI (TCM)

Definizione

1. Tessuti edificati, totalmente o parzialmente e/o con parti inedificate, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito e disomogeneo, a volte posti in aree di frangia o periurbane, di impianto generalmente successivo agli anni del secondo dopoguerra. Si tratta di zone con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante; presentano spesso bassa densità edilizia e ampi spazi verdi pertinenziali ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Vanno perseguiti obiettivi finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

3. Tali obiettivi vanno attuati con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso: