

ESTRATTO RU

- Aree di riqualificazione AR3, oggetto di piani attuativi in corso di attuazione.

Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo I (AR1)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR1 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.
2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR1 quando accerti che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice U_f di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.
3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato per le strutture alimentari ed escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio.
4. Il Piano Attuativo dovrà individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche di cui all'art. 6, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 per ogni abitante da insediare;
 - l'organizzazione e l'ubicazione di tali spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi (da organizzarsi, ove possibile, in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - l'eventuale viabilità di progetto (che in sede di progettazione attuativa potrà anche discostarsi da quella eventualmente indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e di raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante);
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - la riedificazione deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,45 (con facoltà di avvalersi delle disposizioni di cui al comma 8 per la eventuale superficie utile lorda esistente che ecceda quella riedificabile) e fermo restando che sono ammesse ricostruzioni fino all'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,35 anche qualora la consistenza preesistente risulti inferiore a tale valore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - l'altezza degli edifici non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore: l'altezza massima ammessa è elevata a ml. 9,50 per le aree AR1 ricadenti negli ambiti 3, 4, 5, 6, 7 del capoluogo, come definiti all'art. 21.

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la loro tipologia edilizia.
6. Fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.
 7. Ove la superficie utile lorda esistente risulti superiore a quella ricostruibile in forza dell'indice Uf ammesso, è consentita la delocalizzazione della superficie utile lorda eccedente nelle aree a pianificazione differita APD1 di cui all'art. 170, con la procedura all'uopo prevista, o nell'ambito di connotazione urbana ACU di cui all'art. 168, secondo le previsioni del relativo programma complesso di riqualificazione insediativa. L'eventuale delocalizzazione di parte della volumetria deve essere espressamente prevista nella convenzione relativa al Piano Attuativo con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR1, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale (comunque non superiore a cinque anni) entro il quale la possibilità di delocalizzazione può essere esercitata a pena di decadenza.
 8. Sulle aree AR1 di seguito indicate valgono inoltre le seguenti prescrizioni aggiuntive:
 - per l'area AR1 Via Galilei-Via Volta (tav. P3.17) è prescritta una superficie di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 1500 localizzata preferibilmente in prossimità di via Galilei - Fosso Falchereto;
 - per l'area AR1 Via dei Ronchi (tav. P 3.22) è prescritta la previsione di un collegamento viario di larghezza non inferiore a ml. 10 per l'accesso alla retrostante area APD1.02;
 - per l'area AR1 Via Tintoretto-Via Tiziano (tav. P 3.22) è prescritta la rettifica delle sede stradale e la formazione di uno slargo, debitamente sistemato, in corrispondenza dell'intersezione delle due strade.
 - per l'area AR1 di via del Pollaiolo (tav. P3.22) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico nella parte nord dell'area e l'ampliamento della via del Pollaiolo.
 - per l'area AR1 via Larga - fosso Fermulla (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del collegamento ciclopedonale indicato nel RU e la sistemazione a verde pubblico degli argini del fosso Fermulla.
 - per l'area AR1 in via di Seano in loc. Catena (tav. 3.24) è prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via di Seano.
 - per l'area AR1 in via della Libertà (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico a conclusione di via della Libertà.

Art. 155 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 2 (AR2)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR2 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.
2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR2 quando accerti che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice Uf di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.
3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: