

Art.4.2.2 - Aree residenziali sature

1) Oggetto dell'area

Parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti edificati costituenti un tessuto edilizio esteso per lo più di recente formazione che non presentano valori storico–ambientali da salvaguardare; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

Il piano si propone l'utilizzazione degli insediamenti mediante interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti “una tantum”: nel contempo non consente la possibilità di nuove costruzioni residenziali al fine di non aggravare le condizioni ambientali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

a) Destinazioni proprie:

- sistemazione del suolo, recinzioni, formazione d'accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;
- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali.

b) Destinazioni ammesse:

- edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con deposito di materiali e prodotti.

c) Destinazioni in contrasto:

- l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il sindaco dovrà, sentita la Commissione Igienico

Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto è consentito unicamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria ed il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi

- a) MO; MS; RC1; RC2; REA; REB; DS; DR; NA; NS; Nca;
- b) Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto all'art.3.0.1. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, si rimanda all'art.3.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

È consentita la formazione di autorimesse limitatamente a mq.30 per alloggio nel rispetto dell'art.3.1.7 art.5 paragrafo a.

4) Parametri

La densità fondiaria esistente può essere incrementata fino ad un indice massimo di saturazione di 1,50 mc/mq nei seguenti casi:

- a) ampliamenti di edifici esistenti pari al 30% del volume esistente per un massimo di 150 mc. per alloggio;

oppure

ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare necessaria per lo sdoppiamento del nucleo familiare, per un massimo di volume aggiuntivo pari a quello esistente, comunque non superiore a 300 mc.

- a1) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purché compatibili con le destinazioni previste dal piano in tali aree per un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 40% di quella esistente;
- b) ai fini del calcolo del volume (V) residenziale esistente non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse;
- c) RC : rapporto di copertura massima = 40%
- d) H : altezza massima = 7,50 ml. edifici unifamiliari;

= 10,50 ml. edifici bifamiliari;
per gli edifici a più di tre piani
fuori terra pari all'esistente.

df : visuale libera minima

= 10,00 ml.;

dc : distanza minima dai confini

= 5,00 ml.;

- e) arretramenti se topograficamente individuati e rispetto di quanto previsto dall'art. 4.1.5;
- f) in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico-Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto;
- g) è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici ex agricoli non più utilizzati, con il pagamento dei relativi oneri e contributi. Sono escluse dal cambiamento di destinazione le tettoie ed i volumi aperti che sono recuperabili solo per usi accessori alla residenza.
- h) gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
 - standard minimo (100% nei casi intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno delle aree di ristrutturazione urbanistica) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
 - 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita sulla base della tabella di cui all'art.25, 3° comma della D.C.R. n.563-13414 del 19/10/1999, ai sensi dell'art.21, 2° comma L.R. n.56/77;
 - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 L.R. n.56/77 e s.m.i.

5) Modalità di intervento

- titolo abilitativo singolo;
- sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di SUE.