

Art. 5.4 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Le aree residenziali a capacità insediativa esaurita sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

In esse, fatte salve le diverse precisazioni definite cartograficamente per sub-aree, sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie, le attività compatibili del settore terziario in genere, inseribili in tutto il piano terra o altrimenti di norma per non più del 30% della superficie utile complessiva, nonché destinazioni totalmente terziarie in caso di uffici pubblici o strutture ricettive e ricreative.

Nelle aree a destinazione d'uso residenziale sono inoltre ammesse le autorimesse collettive e private e, entro le percentuali di utilizzo della S.U. di cui sopra, le officine di riparazione di autoveicoli e motoveicoli purchè non nocive nè moleste e dotati di una superficie di parcheggio privato pari a 5 volte la superficie utile utilizzata.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

- a) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm. 60 della linea di gronda e di colmo per edifici sino a 4 piani f.t.;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 900 mc complessivi e nei limiti dell'If di 1,5 mc/mq, con altezza max di ml. 7,0 nelle aree acclivi e di ml 8 in quelle pianeggianti, o quella esistente se superiore;

- A c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici residenziali non monofamiliari con incremento del 30% della volumetria residenziale esistente purchè:
- non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq e l'altezza max di 7,0 ml. in aree acclivi e 10,5 in aree pianeggianti, o quella esistente se superiore;
  - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di allineamento stabilite topograficamente dal P.R.G.I., o definite in sede di rilascio della concessione;
- d) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nell'area;
- e) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nei casi non contemplati in b) e c);
- f) allacciamenti ai pubblici servizi;
- g) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- h) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento della quota di mq 20 per unità di alloggio al lordo delle S.U. accessorie analoghe esistenti.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti b), c), e), h), si intendono non cumulabili reciprocamente.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alle lettere b) e c) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Negli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di 10 mq ogni 75 mc di ampliamento, con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento.

Gli edifici per i quali siano stati individuati i tipi di intervento conservativi (Restauro e Risanamento) saranno sottoposti unicamente a quelle prescrizioni, senza ampliamenti, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere e), f), g) e h) del presente articolo.

Negli interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente, nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita contigue ai nuclei rurali di impianto antico, dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3; nelle restanti aree residenziali a capacità insediativa esaurita dei nuclei rurali l'amministrazione comunale, su indicazione della commissione edilizia, può rendere prescrittivo l'adeguamento a tali disposizioni.

Nelle aree non asservite ad edifici esistenti - per le quali fa fede il frazionamento esistente al momento dell'adozione delle presenti norme - è ammessa la costruzione di garages e cantine al servizio di edifici residenziali posti in prossimità nella misura massima di 10 unità per lotto, con un rapporto di copertura max di 0,3 mq/mq, altezza massima di 2,50 ml, spazi di pertinenza non impermeabilizzati ed opportunamente alberati. Le costruzioni dovranno essere realizzate con copertura a falde e inclinazione della falda parallela al prospetto principale. Coperture piane sono ammesse se opportunamente inerbite o convenzionate ad uso pubblico.