

Art. 5.7 - Aree residenziali miste di ristrutturazione

Le aree residenziali miste di ristrutturazione sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.

Comprendono aree prevalentemente costruite, dove si rende opportuno un generale processo di ristrutturazione urbanistica con significativi mutamenti di destinazioni d'uso e di morfologia.

L'utilizzo edificatorio è subordinato di norma alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli edifici residenziali esistenti nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo applicano la disciplina relativa alle aree a capacità insediativa esaurita su di un lotto non superiore al doppio della superficie coperta.

Gli edifici produttivi nelle more del S.U.E. potranno ampliare la superficie utile del 50% con un'altezza max dal piano strada di 7 ml o quella esistente se superiore.

Negli spazi funzionalmente connessi con le attività delle F.S. nelle more del S.U.E. potranno essere effettuati tutti gli interventi propri dell'Ente.

Nelle more del S.U.E. potranno altresì essere attuate le previsioni viarie individuate in cartografia purchè ricomprese in un Piano tecnico di opere di iniziativa pubblica.

Gli edifici interessati da previsioni di viabilità topograficamente definite nella cartografia del presente P.R.G. potranno essere oggetto unicamente di interventi manutentivi senza variazione di destinazione d'uso.

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi le prescrizioni relative al comparto A sono le seguenti:

- 3.000 mc. per attrezzature pubbliche di interesse comunale e territoriale;

- quota residenziale e artigianale incrementabile del 100% rispetto alla cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme;
- h. max 10,0 ml.
- aree di cessione 10 mq/75 mc

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere anche il compiuto assetto della rete ferroviaria e dei servizi di supporto al suo esercizio. Nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, valgono, per le aree di proprietà delle F.S. e per i relativi rispetti di legge, le disposizioni di cui all'art. 4.4 delle presenti norme.

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo al comparto B dovrà rispettare i seguenti parametri:

- I.T. 2,2 mc/mq, al lordo dell'esistente, di cui sino al 30% destinabile a funzioni commerciali, silos per autovetture, altro terziario privato;
- h. max 10 ml;
- cessioni per opere di urbanizzazione 10 mq/75 mc di nuova edificazione;
- viabilità come da progetto.

La scelta del tipo di S.U.E. potrà essere fatta in sede di P.P.A.

Le aree di cessione di cui all'8° e 10° comma del presente articolo sono da integrare, per quanto attiene le funzioni non residenziali previste o ammesse dallo strumento urbanistico esecutivo, con quanto disposto all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.