

Art. 17 - Ambiti residenziali

1. Il piano individua gli ambiti residenziali di completamento o espansione esterni ai centri ed insediamenti storici e li distingue in:

- ambito di completamento – Residenziale consolidato
- ambito di espansione 1
- ambito a verde privato vincolato

Per gli edifici esistenti di particolare pregio storico-architettonico indicati con sulle tavole di piano con simbologia specifica "AV", il recupero andrà eseguito secondo la normativa "art. 16 Centri ed insediamenti storici".

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 11.

3. Gli indici e parametri di intervento sono i seguenti:

Indici e parametri	Ambito di completamento	Ambito di Espansione 1	Ambito a verde privato
If 1: indice d'ambito	1,20 mc/mq	1,00 mc/mq	esistente
If 2: indice massimo	1,60 mc/mq	1,30 mc/mq	Esistente+ 20%
H: altezza massima	10,50 m max 3 piani abitabili	10,00 m max 3 piani abitabili	8,00 m max 2 piani abitabili
Rc: rapporto copertura	35%	25%	esistente + 20% nel caso di If 2
Sd: superficie drenante	30%	40%	60%
Dc Distanza confini	Mt 5.00 o preesistente	Mt 5.00	Mt 5.00 o preesistente
Df Distanza fabbricati	Mt 10.00	Mt 10.00 o He/Df=1/1	Mt 10.00 He/Df=1/1

4. Le prescrizioni particolari sono le seguenti:

- a) l'indice If1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna ai diversi ambiti;
- b) l'indice If2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 14-15 come le precisazioni di cui alle seguenti lettere c), d), e), f);
- c) il "bonus" derivante dalla cessione di aree per servizi, di cui al comma 1 dell'art. 14 è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2;
- d) la compensazione attraverso il trasferimento di volumetria eccedente in altre aree di cui al comma 5-6 dell'art. 14 e alla successiva lettera g), è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2;
- e) l'utilizzazione complessiva dei "bonus" e della compensazione non può superare il valore di If2 stabilito per le diverse aree;
- f) nelle aree del presente articolo è consentito il recupero dei sottotetti esistenti in conformità alle disposizioni di cui al capo I del Titolo IV della LR 12/05;
- g) gli edifici esistenti, il cui volume ecceda quello realizzabile con l'applicazione dell'If2, possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- h) nelle aree a verde privato le superfici pavimentate in tali aree dovranno essere limitate a quelle strettamente necessarie all'accessibilità e sosta autoveicoli e alla sosta e percorribilità pedonale;
- i) la SLP esistente dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è integrabile con strutture leggere, chiuse ed amovibili, esterne al corpo edilizio principale, con una dimensione non superiore al 40% della SLP del pubblico esercizio. Il progetto dovrà prevedere soluzioni architettoniche di particolare qualità per materiali, forme e protezione acustica.
In caso di mutamento d'uso tali strutture dovranno essere rimosse;
- l) La piantumazione delle aree adiacenti alle costruzioni dovrà essere eseguita con essenze autoctone, con esclusione di essenze esotiche e, soprattutto nelle siepi, di speci tipo *Prunus Laurocerasus* (Laurone), *Photinie* e simili.