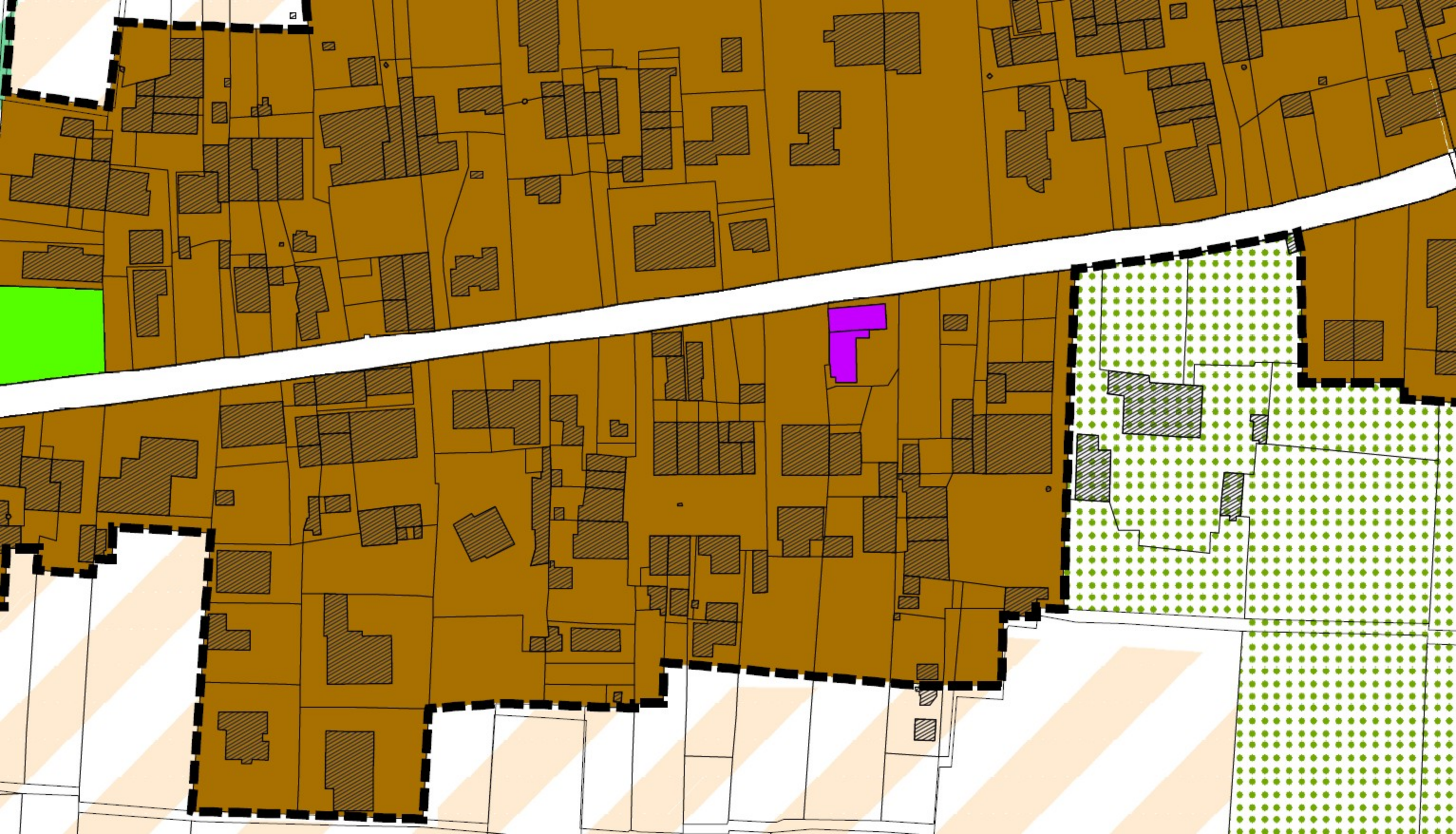
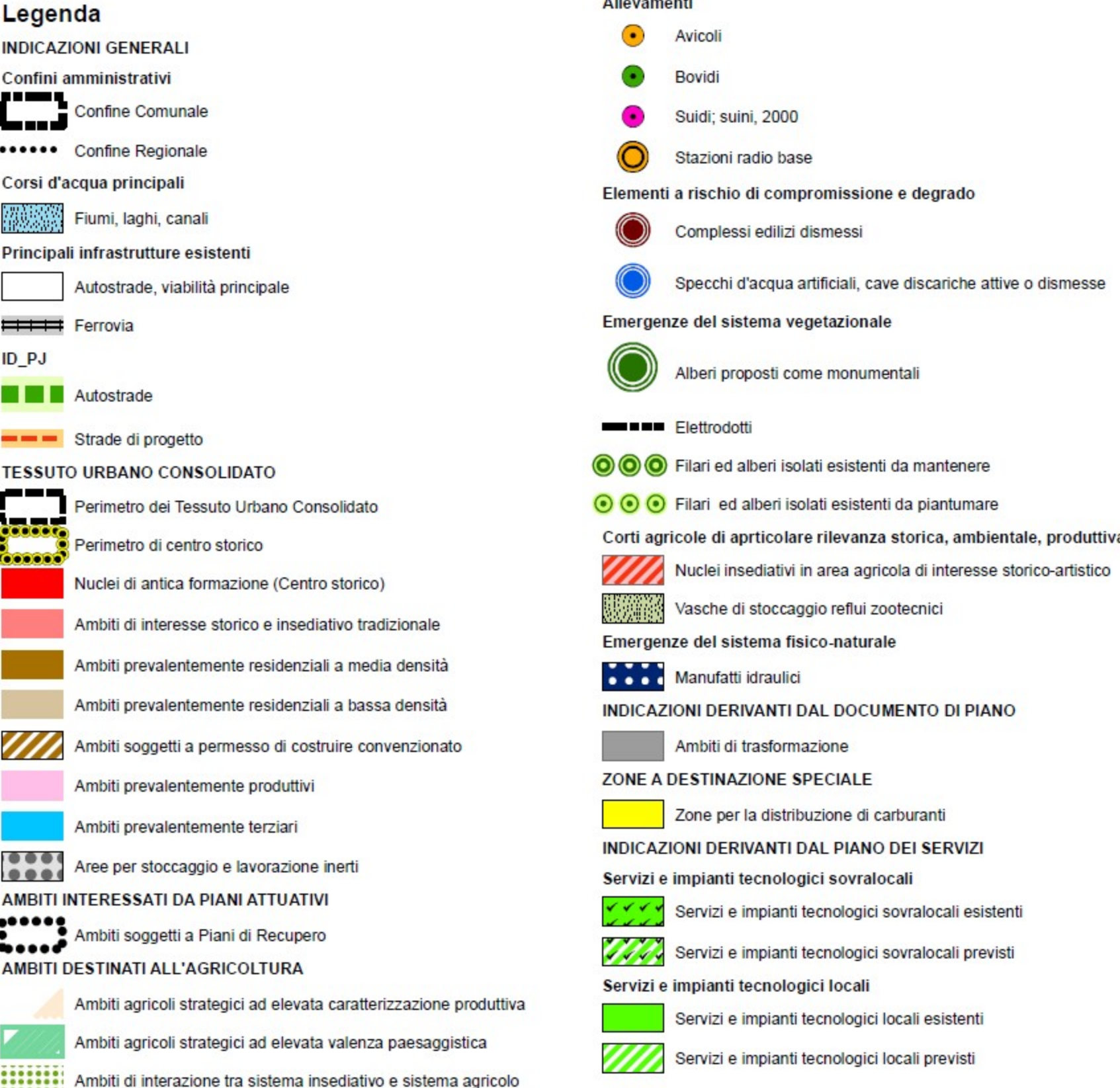






3. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole, le destinazioni "MSV", "GSV" e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

6.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono prioritariamente ammessi, tramite permesso di costruire o DIA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, sgombrandoli dalla presenza di eventuali superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate e dovranno salvaguardare i materiali e gli elementi tipologici e formali quali decorazioni, modanature e altre parti ornamentali esistenti.

2. Interventi di demolizione e ricostruzione possono essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza solo nel caso in cui venga idoneamente documentata l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali.

3. Per gli edifici costituenti cortine edilizia ogni intervento deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate. In particolare:

- non è consentito modificare le altezze in gronda delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico;
- deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura privilegiando l'uso di:
 - coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata;
 - intonaco civile tinteggiato a calce;
 - inferriate di finestre in ferro a disegno semplice;
 - infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare porte e portoni dovranno essere ciechi;
- non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.)

4. I parametri e gli indici esistenti possono essere incrementati "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria esistente.

6.5 Nuova edificazione

1. All'interno del perimetro degli ambiti e delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico- tradizionale non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' ammessa con titolo edilizio convenzionato la demolizione e ricostruzione, a parità di volume, di fabbricati documentatamente privi di valore storico e tradizionale.

Art.7 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

7.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità medio-alta, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

7.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:
- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;

-
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

7.3 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV).
2. Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.
4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

7.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:
 - venga mantenuta la tipologia esistente;
 - l'altezza massima fuori terra non superi m 8,00, pari a due piani;
 - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2,00 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
 - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10%
 - il rapporto di copertura Rc non superi il 50%.
2. La nuova edificazione o la ricostruzione potranno raggiungere i 3 piani con un'altezza massima di m 10,00, purché venga dimostrato il corretto inserimento delle stesse nel contesto edificato esistente. Per tale scopo dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico completo di simulazione fotografica dell'inserimento della nuova edificazione nel contesto edificato esistente.
3. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
4. Per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria e per ogni cambiamento di destinazione d'uso (indipendentemente dall'intervento attuato) l'amministrazione potrà richiedere il convenzionamento con il proponente per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (primaria e secondaria) e per il reperimento dei maggiori standard conseguenti all'intervento da attuare.

Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

8.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità medio-bassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.