

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola o collettiva. In tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive di tipo artigianale ed industriale, fatte salve le attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività di carattere commerciale di media o di grande struttura di vendita;
- attività di carattere agricolo (stalle, fienili, depositi, concimaie, allevamenti, ecc.);
- allevamenti avi-cunicoli (pollame, conigli) anche a carattere familiare;
- locali da ballo e discoteche.

Nel limite massimo del 50% del volume totale consentito per ciascun lotto, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici;
- sedi di associazioni, di partiti, di organizzazioni e/o associazioni sindacali e di categoria, di enti e di attività culturali;
- uffici direttivi delle organizzazioni di volontariato riconosciute ai sensi della legge 11/8/1991, n.266 riconosciute ai sensi dello Statuto Comunale;
- le attività commerciali di vicinato, limitatamente al piano terra;
- gli studi professionali e commerciali privati;
- le attrezzature alberghiere e ricettive, i teatri e cinematografi;
- magazzini e depositi di materiali non nocivi e non facilmente infiammabili, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori artigiani di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni,
- autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;
- attività e servizi collettivi sia pubblici che privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune.

Tranne che nei Piani attuativi, le suddette destinazioni potranno essere realizzate soltanto contestualmente ad una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale sopra prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli insediamenti commerciali di media struttura di vendita esistenti vengono confermati nelle dimensioni attuali senza possibilità di incremento della loro Slp esistente.

In tutte le zone residenziali è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (If, o volumetria definita, Dc, De, Df, H). Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree eventualmente sistemate a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n.765 e della Legge 24/03/89 n.122. Le autorimesse interrato potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi.

Ogni edificio con destinazione residenziale dovrà essere dotato dei parcheggi previsti dalla Legge 24/03/89 n. 122 nella quantità minima di parcheggi di 1 mq/10 mc.

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione da parte di ciascun Comune del P.R.G. previgente al presente PGT, sprovvisti di autorimesse o con numero di autorimesse insufficienti in riferimento alla presente norma, potrà essere autorizzata, anche in supero degli indici di copertura e di densità prescritti, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2.50;
- 2) Sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 4,00 da esso;
- 3) Rispettino la distanza minima di m 4,00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti;
- 4) Sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3,00 dagli stessi;
- 5) Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- 6) Il loro volume non sia superiore a mc 60 per ogni unità immobiliare.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.