Art. 3.2.10. - Aree di completamento

1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, non ancora edificate e inserite all'interno del perimetro del Centro Abitato. Il P.R.G. destina le aree di completamento all'edificazione residenziale, al fine di compattare il tessuto urbano e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) artt. 2.1.7. e 2.2.2.;
- MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD, D, DR, SE, laddove sono già presenti edifici;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.7.

4) Modalità di intervento:

- concessione semplice o convenzionata Legge 10/77 artt. 3 e 7 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;
- autorizzazione o concessione semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici secondo le norme del Piano;
- concessione edilizia convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:

* Per la aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "A":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,5 mc/mq;
- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 40%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml. o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml;
- parcheggi privati interni alla recinzione: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq. ogni 90 mc. di costruzione, soltanto per quelle aree che il P.R.G. non sottopone a convenzionamento.

* Per la aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "B":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,50 mc/mq;

- H: altezza massima fuori terra = 13,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 4;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml.;
- parcheggi privati interni alla recinzione: 1,00 mq ogni 10 mc di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq ogni 90 mc a destinazione residenziale, soltanto per le aree non sottoposte a convenzionamento.

* Per le aree che il Piano indica in cartografia con la lettera "C":

- IF: indice di densità fondiaria massima = 3,50 mc/mq. Il suddetto indice potrà essere elevato fino al raggiungimento del massimo indice di saturazione di 4,00 mc/mq, in caso di trasferimento di quantità volumetriche da altre aree che generano standards urbanistici;
- H: altezza massima fuori terra = 16,00 mt;
- numero massimo di piani fuori terra = 5 (compresa eventuale mansarda);
- RC: rapporto di copertura massima = 60%, conteggiato sull'area comprensiva anche delle superfici da dismettere per standards urbanistici o parcheggi di uso pubblico;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina, o secondo le indicazioni planimetriche del Piano;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o a confine, o in aderenza, mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima: 10,00 mt, è altresì prescritta "la distanza minima pari all'altezza maggiore tra i due edifici prospettanti;
- parcheggi privati interni all'area di pertinenza: 1,00 mq ogni 10 mc di volume a destinazione residenziale;
- parcheggi privati di uso pubblico esterni alla recinzione: 4,00 mq ogni 90 mc a destinazione residenziale, soltanto per quelle aree che il Piano non sottopone a convenzionamento;

* Le aree che il Piano sottopone a C.E.C. con specifica Scheda di normativa sono definite "D" e sono disciplinate dai seguenti parametri:

- ds = m 5,00 o a distanza inferiore a 5,00 mt. se in aderenza a edifici limitrofi per allineamento di cortina o secondo le indicazioni planimetriche del Piano; dc = m 5,00 o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari; df = m 10,00.

6) Prescrizioni particolari per le aree A, B, C e D:

- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere rispetto alla quantità complessivamente individuata.
- qualora il Piano non individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, i parcheggi privati dovuti di uso pubblico esterni alla recinzione potranno essere monetizzati;
- il piano interrato, il piano terreno, e il primo piano (primo e secondo piano fuori terra) di tutti gli edifici, di cui al presente articolo, potranno ospitare destinazioni non residenziali considerate proprie o ammesse;
- eventuali deroghe ai parametri di distanza minima dalle strade esistenti e rapporto di copertura massima, potranno essere concessi dal Sindaco, sentito il parere motivato della C.I.E., per ragioni di utilità pubblica, in rapporto al reperimento di aree di uso pubblico o all'integrazione tipologica e

morfologica dei nuovi edifici nel contesto edificato esistente. In tal caso il progetto edilizio dovrà contenere i seguenti elementi di conoscenza:

- a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;
- c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;
- d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;