Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.9. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.9. lett. c);
- nell'area C65 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge Regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso fatti salvi i disposti di cui alla legge 94/82;
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; tale convenzione è obbligatoria nelle aree C32, C96 e per i due gruppi di aree C34, C35, C36, C37, C38, C76, C77, C78, e C17, C18, C19, C71.

5) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima:	Area	indice	vol. massimo (1)
	N°	mc/mq.	mc.
	C8	1,15	1.000
	C15	2,70	850
	C32	0,67	3.000
	C40	1,65	1.400
	C41	1,00	1.000
	C52	1,00	1.400
	C57	1,00	860
	C61	1,25	-
	C68	1,25	700
	C69	1,00	1.000

C70	1,10	700
C72	1,00	1.400

Area (1)	indice	vol. massimo
N°	mc/mq.	mc.
C81	1,20	-
C82	0,74	450
C85	1,30	-
C87 (2)	0,50	-
C97	1,35	-
C99	1,20	-

Per tutte le altre aree è stabilito un indice di 1,00 mc/mq. con volume massimo edificabile (1) all'interno di ogni singola area non superiore a 700 mc., tranne che per l'area C42 per la quale non è fissato il limite di 700 mc. nonché:

per l'area C31 per la quale il limite è fissato a mc. 483; per l'area C30 per la quale il limite è fissato a 850 mc.; per l'area C78 per la quale il limite è fissato a 1.400 mc.; per l'area C51 per la quale il limite è fissato a 476 mc.

(1) Per "vol. massimo" e "volume massimo edificabile" si intende la massima volumetria ammessa sul lotto comprese le eventuali volumetrie esistenti.

(2) Per l'area C87 la volumetria ammessa tramite l'indice assegnato è utilizzabile unicamente per la realizzazione di autorimesse; la progettazione dovrà garantire un corretto inserimento ambientale in relazione all'adiacente nucleo antico di Ronco.

- RC: rapporto di copertura massimo = 30%
- H : altezza massima fuori terra = 12,00 ml. per tutte le aree
7,50 ml. per le aree C91, C92, C98
- df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto registrato e trascritto;

sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 2.1.9. lett. c)

- ds: distanza minima dalle strade esistenti = vedere Tab. A art. 3.1.3. o eventuali definizioni topografiche sul PRGC

- numero massimo di piani fuori terra = 3 (esclusa l'eventuale mansarda)
2 per le aree C91, C92, C98

- parcheggi di uso privato = 1,00 mq/10 mc.

- parcheggi da attrezzare ad uso pubblico debitamente prescritto nella Concessione Edilizia = 3,50 mq/90 mc. (1)

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse non conveniente l'acquisizione ad uso pubblico delle aree di cui al presente punto, o perché di troppo modeste dimensioni per essere efficacemente utilizzate, o perché non opportunamente ubicate, tale attrezzatura può essere sostituita da un contributo in denaro pari al valore dell'attrezzatura delle aree), utilizzabile dall'Amministrazione nell'ambito delle zone residenziali per l'acquisizione e/o attrezzatura di aree per parcheggi.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi su edifici confinanti o che entrino in contatto visivo con aree di Prgc classificate "NA - Nuclei antichi" è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiali di copertura (lastre in pietra tradizionale, in pietra di altro tipo, in cemento liscio, tutti di colore grigio);
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in legno o pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

8) Disposizioni speciali per le Aree “C” individuate dalla Variante Strutturale VS1

Oltre alle norme di cui al presente art. 3.2.3., alle aree di completamento siglate **C91, C92, C93, C94, C96, C97, C98, C99, C100, C101, C102, C103** si applicano le seguenti disposizioni:

- 8.1 come richiesto da ARPA Dipartimento Provinciale VCO in sede di consultazione degli Enti competenti in materia ambientale nella fase di verifica di assoggettabilità ad analisi di compatibilità ambientale della Variante VS1 (Parere 08/04/2011 prot. 34092/2011/B.B2.04.0009), ai fini della mitigazione dei potenziali impatti su componenti vegetazionali, fauna ed ecosistemi, l'attuazione dei lotti elencati al primo comma del presente p.to 8) dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
- a) in caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, dovrà essere utilizzato terreno che non contenga elementi riproduttivi di specie alloctone esotiche (robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, Fallopia japonica, Reynoutria japonica, Buddleja daidii) che possano mettere a rischio le specie autoctone;
 - b) per eventuali ripristini, è d'obbligo il ricorso ad essenze arbustive ed arboree di provenienza locale, che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna, offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;
 - c) fatte salve le altre norme di settore, gli abbattimenti e la rimozione di vegetazione potrà avvenire solo dopo aver verificato l'assenza di nidificazione in corso dell'avifauna e al di fuori della stagione riproduttiva dell'avifauna.

Prima dell'inizio dei lavori il soggetto titolare del titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà presentare al Comune dichiarazione che attesti l'avvenuta verifica di cui alla lett. c) nonché l'impegno all'osservanza delle indicazioni di cui alle lett. a) e b) del presente p.to 8.1. resa in forma di “dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà” ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445.

- 8.2 L'attuazione dei lotti elencati al primo comma del presente p.to 8) dovrà osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:
- rapporto di permeabilità del suolo = non inferiore al 40% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggianti su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - la progettazione di tutti i nuovi fabbricati dovrà prevedere tipologie e materiali coerenti con lo stato dei luoghi (in particolare rivestimenti e coperture) nonché evitare riquadrature delle aperture con cornici applicate e l'uso di tonalità cromatiche troppo accese che non si armonizzino con il contesto circostante;
 - per tutti i lotti che hanno la possibilità di accesso da viabilità urbana è vietato prevedere l'accesso carraio dalla Strada Provinciale;

- è prescritta la messa a dimora di piante autoctone che svolgano la funzione di mitigazione e quinta vegetazionale dei nuovi manufatti edilizi fatto salvo quanto prescritto al seguente p.to 8.3) in ordine alla visuale della strada provinciale.

8.3 Per l'attuazione delle aree **C91** e **C92** in Frazione Cosasca, prossime ad intersezioni stradali, la progettazione dovrà provvedere a preservare adeguati e idonei spazi di visibilità e avvistamento e quindi garantire sufficienti condizioni di sicurezza delle intersezioni stradali stesse; in particolare dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti minimi:

- a) arretramento delle costruzioni ml. 10,00 dal ciglio della strada;
- b) per l'area **C92** non è consentita l'apertura di accessi carrai lungo la Strada Provinciale, l'accesso carraio dovrà obbligatoriamente essere localizzato lungo la Via Casello ad una distanza non inferiore a ml. 12,00 dall'intersezione con la S.P; le recinzioni lungo tutte le strade confinanti con i lotti dovranno mantenere un arretramento dalle medesime pari a ml. 5,00 dalla S.P. e ml. 4,00 dalla Via Casello; le recinzioni non potranno inoltre essere realizzate con barriere cieche né potranno essere messe a dimora siepi o qualunque altro elemento che impedisca la visuale;
- c) non è consentita la realizzazione di accessori e/o bassi fabbricati (autorimesse, laboratori di casa ecc.) nella fascia di arretramento di cui alla precedente lett. a).

8.4 L'attuazione del lotto **C91** è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- riquotatura del terreno esclusivamente secondo quanto imposto dalla normativa e indagine geologica;
- posizionamento del fabbricato che consenta di mantenere la percezione visiva dei fabbricati di pregio architettonico dell'intorno;
- mantenimento delle presenze arboree esistenti(Noci ecc, alto fusto) e le coltivazioni che contribuiscono a connotare l'ambiente;
- mantenimento dei terrazzamenti in pietra esistenti a monte qualora questi rientrino nelle superfici di pertinenza dell'intervento.

8.5 L'attuazione del lotto **C98** è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- dovranno essere evitati significativi sbancamenti di terreno;

8.6 L'attuazione del lotto **C102** è soggetta alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- la porzione di area individuata in classe geologica IIIA nel lotto **C102** è inedificabile; tale porzione potrà essere recintata e destinata esclusivamente ad uso "verde privato/giardino";

8.7 In sede di attuazione delle aree **C100** e **C101** dovrà essere salvaguardata la vegetazione presente nella zona di dislivello contigua alla ferrovia Vigezzina.

8.8 La progettazione degli interventi sull'area **C100** dovrà prevedere la conservazione dell'edificio in pietra esistente nei suoi caratteri tipologici originari compatibilmente con la verifica delle condizioni statiche e del rispetto delle Norme Tecniche vigenti in materia antisismica da effettuarsi a partire dalla "dichiarazione di fattibilità strutturale" (Modello 8) da allegare all'istanza di permesso di costruire.

8.9 Per le aree **C91**, **C98**, **C 102** ai fini della verifica del corretto inserimento nel contesto, per qualsiasi intervento è obbligatorio l'ottenimento di parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.