Art. 3.2.9. - Aree di completamento a bassa densità

1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G. si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale 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.;
- RE2, AS, 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:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,8mc/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 = 30%;
- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
- df: visuale libera minima 10,00 ml;
- parcheggi privati esterni alla recinzione: 4 mq ogni 90 mc di costruzione, salvo che le aree siano individuate sulle planimetrie del P.R.G.C..

6) Prescrizioni particolari:

- 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 ridotte rispetto alla quantità complessivamente individuata.
- *per le aree ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, e che risultino attigue ad insediamenti di tipo tradizionale, dovranno generalmente essere rispettate, per quanto possibile, le indicazioni operative riportate all'ultimo comma dell'art. 4.1.14. e dovrà pertanto essere garantita la massima coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici del tessuto edilizio circostante.*