



### Art.26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3

Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale avviene con intervento diretto, fatte salve le modalità di intervento previste dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. e salvo i casi indicati al precedente art.24.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'art. 22 delle presenti norme .  
In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità di intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

In caso di nuova realizzazione, per le attività di cui agli stessi punti f, g, h, dell'art. 22 citato, si applicano indici e parametri di seguito precisati.

Interventi ammessi:

- interventi di conservazione e mantenimento
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento "una-tantum" di edifici esistenti, secondo i parametri di cui ai comma successivi

Gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma successivo (indici di zona), nella misura massima del 30%, per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma successivo, fino alla concorrenza massima di 1,2 mc./mq.

In ogni caso sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile per unità-alloggio, indipendentemente dalla volumetria preesistente.

Per edifici plurifamiliari, è consentito ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria residenziale esistente, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi prioritariamente entro volumi consolidati o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio. Per attività non residenziali ammesse, l'ampliamento "una tantum" è stabilito in ogni caso nella misura massima del 20% della superficie utile esistente attribuibile alle attività già insediate.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria, ove realizzati fuori terra con altezza massima pari a ml.2,40 e nel rispetto del rapporto di copertura.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici di zona:

- indice di densità fondiaria: 1 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 2 piani f.t..

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse e box ad uso privato, nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di Concessione per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I.C.M., indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Art.27 Aree totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali B4 .

Annucleamenti rurali o di edifici residenziali in zona agricola, trasformati in epoca recente o no, ad uso prevalentemente residenziale con limitata presenza di fabbricati rurali anche non più utilizzati per usi produttivi agricoli.

Il Piano Regolatore Generale prevede che in queste zone si consenta il mantenimento delle attrezzature annesse agli usi produttivi agricoli, ad eccezione di stalle, porcilaie e ricoveri avicoli, se non di dimensione strettamente familiare e compatibile con la residenza. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e accessorie alla residenza indipendentemente dal titolo di cui all'art. 25 L.R. 56/77.

Sono altresì consentiti, in misura limitata, usi annessi alle attività proprie dell'artigianato di servizio, magazzini e depositi (che non presentino caratteri di nocività e molestia), nonché locali ad uso commerciale.

In tali aree sono ammesse inoltre case albergo, pensioni e ristoranti, per la cui attuazione è prescritta Concessione con Convenzione ( o Atto d'obbligo unilaterale ) riguardante in particolare le aree per standards urbanistici.

Il ricorso a concessione con convenzione è altresì obbligatorio nei casi di modifiche di destinazioni d'uso in genere comportanti standards urbanistici aggiuntivi e nei casi di interventi comportanti la formazione di unità abitative eccedenti il numero di due.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri, da applicarsi sia in caso di ristrutturazione e ampliamento sia in caso di eventuali nuove realizzazioni:

- indice di densità fondiaria: 0,4 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima : 2 piani f.t.

Ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, è comunque consentito un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 30% della volumetria esistente, per un massimo di 250 mc.; 40 mq. di superficie utile sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

Al fine di consentire il pieno recupero dei volumi esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione, con riferimento alla cubatura esistente, anche con cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali, per le destinazioni di cui al presente articolo.