

Art.47 – Zona residenziale di completamento - B

1. Definizione

Parti della zona consolidata caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.4 comma 6 punto H);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.4 comma 6 punto D par.3);

In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con o senza opere e solo per superfici maggiori di mq. 250 dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente e senza specificazioni del piano;
- DC minimo 5 m;
- DZ minimo: 5 m
- è ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine;
- è ammessa una distanza minima di 3 m nel rispetto del Codice Civile (fermo restando la distanza tra pareti finestrate superiore a 10 m) previo consenso, fornito con atto registrato e trascritto dal confinante;
- le distanze dal filo strada sono regolate come per gli altri confini per la continuità della cortina edilizia;
- è ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'Amministrazione Comunale espresso con Delibera della Giunta;
- DPF: minimo 10 m;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali potranno essere mantenuti i volumi esistenti.
- Fatti salvi i diritti di terzi, è possibile, con richiesta motivata, la sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) nella riconferma di sagoma e distanze esistenti previo parere dell'A.C.

L'edificazione nelle differenti zone B dovrà rispettare i seguenti parametri:

B1	Conferma dei parametri urbanistici, edilizi e delle destinazioni d'uso dei piani attuativi di impianto; i cambi di destinazione d'uso secondo le presenti norme sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi vigenti e delle convenzioni vigenti. Alla scadenza del piano attuativo alle zone B1 si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi al piano attuativo di appartenenza anche in assenza di rinnovo del piano attuativo di appartenenza.		
	IF max	H max	piani abitabili
B2	0,35 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B3	0,50 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B4	0,80 mq SLP/mq SF	20,5 m	6 (SEI)
B5	1,00 mq SLP/mq SF	20,5 m	6 (SEI)