
AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- SIMBOLO "C.1" - "C.2" - "C.3" - "C.4" -
(ARTT. 8, 9 e 32 - Norme Tecniche di Attuazione - All. 2 al P.R.G.)

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti abitativi o al completamento di insediamenti esistenti che non hanno i requisiti di zona B.

In dette aree l'attività edilizia si svolgerà nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

Aree C.1 - C.2

L'attività edilizia nelle aree C.1 - C.2 è subordinata a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero) o di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione e/o Piano di Recupero).

L'area alla quale deve estendersi il Piano di Lottizzazione è di norma quella con un unico simbolo grafico circondata da strade o da aree con altre destinazioni, con la sola possibile esclusione delle aree già edificate a seguito di regolare concessione edilizia o sulle quali insistono immobili assistiti da regolare domanda di condono edilizio.

Per superare dimostrate difficoltà di aggregazione e per favorire il completamento funzionale degli isolati urbani, il Piano di Lottizzazione può essere limitato ad aree di minore estensione, purchè venga assicurata la funzionalità dell'intervento parziale proposto e non venga compromessa la futura utilizzazione delle aree residue.

Il Piano di Lottizzazione deve, fra l'altro, prevedere la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria in misura pari a 2,50 m²/abitante per spazi di sosta o parcheggi e 4,50 m²/abitante per verde attrezzato, oltre alla viabilità ed ai relativi servizi a rete.

Tali aree possono essere localizzate anche all'esterno delle zone C.1 - C.2, fra quelle limitrofe di proprietà del lottizzante aventi la stessa destinazione a parcheggio e verde pubblico secondo la zonizzazione di P.R.G..

Nel caso in cui la ridotta estensione del Piano di Lottizzazione comporti la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione di dimensioni minime che non ne consentano una funzionale utilizzazione, il lottizzante può richiedere la monetizzazione obbligandosi in convenzione a versare al Comune il relativo valore.

La superficie corrispondente alle opere così eventualmente monetizzate non può comunque essere computata nel calcolo della volumetria realizzabile.

Aree C.1

Nelle aree C.1 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,10 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 10,50 m. per non più di 3 (tre) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;
- 4) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
- 6) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 7) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) Possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Aree C.2

Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,35 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 7,00 m. per non più di 2 (due) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;
- 4) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
- 6) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 7) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) Possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati.

Aree C.3 - C.4

Le aree C.3 e C.4 sono oggetto delle Prescrizioni Esecutive (P.E.) che, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71, costituiscono a tutti gli effetti Piano Particolareggiato e consentono l'immediata operatività

del Piano Regolatore Generale e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni, secondo quanto prescritto all'art. 4 della L.R. 30.4.1991 n. 15.

Aree C.3

Nelle aree C.3 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,10 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 10,50 m. per non più di 3 (tre) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;
- 4) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
- 6) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 7) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) Possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

Aree C.4

Nelle aree C.4 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,35 m³/m²;
- 2) L'altezza massima non può superare 7,00 m. per non più di 2 (due) elevazioni fuori terra;
- 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;
- 4) La distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
- 6) La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 m.;
- 7) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) Possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati.

Le attività e destinazioni d'uso ammesse nelle aree B e C sono:

- residenza;
- attività commerciali rientranti nella tipologia degli "esercizi di vicinato" (superficie di vendita non superiore a 150 m²) o delle "medie strutture di vendita" (superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 m²);
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non rumorose o nocive e non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- attività religiose, culturali, turistico-ricettive, scolastiche, sanitarie, assistenziali, ricreative, sportive, a carattere pubblico e privato;
- autorimesse e stazioni di rifornimento.

Le attività e destinazioni d'uso vietate sono:

- attività zootecniche e macelli;
- attività commerciali rientranti nella tipologia delle "grandi strutture di vendita" (superficie di vendita superiore a 1000 m²) o di "centro commerciale" così come definito all'art. 4 del D.P.R.S. 11.7.2000;
- attività industriali;
- attività artigianali rumorose o nocive o incompatibili con la residenza;

In tutte le aree - B.1 - B.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - E.P - D.1 - D.2 - G.1 - G.2 - è consentita la costruzione a cura del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni di edifici per centrali telefoniche limitatamente ai complessi tecnici ed ai soli uffici connessi con esclusione di ogni ambiente che abbia rapporto con il pubblico.

Nelle aree sopraindicate è altresì consentita la costruzione a cura del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni di edifici postali a servizio del pubblico in base al piano di intervento relativo.

In tutte le aree - B.1 - B.2 - C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - E.P. - D.1 - D.2 - T.1 - T.2 - E - A.C. è comunque consentita la costruzione a carico dell'ENEL di edifici per centrali di trasformazione MT-BT in relazione alle esigenze distributive dell'energia elettrica con esclusione di ogni stazione di trasformazione AT-MT che va prevista nelle zone a ciò destinate.

N.B.: Si precisa che le prescrizioni esecutive del Piano regolatore Generale individuano anche i lotti edificabili nei quali è possibile realizzare l'edificazione, secondo le norme sopra indicate, nelle tav.13/a, 13/b e 13/c alle quali si rimanda per ogni dettaglio.