

ZONE “C”

Individuano le zone di espansione destinate prevalentemente alla residenza. Tali zone riconoscono le originarie previsioni vigenti, sia attuate che di futura attuazione e i nuovi Ambiti di trasformazione.

Sono ammesse le destinazioni edilizie disciplinate all'art. 8.5a.

Per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (ESV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (MSV);
- medie strutture di vendita inferiori ai 1500 mq. (MVL);
- centro commerciale nei limiti dei 1500 mq. (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000.

In tutte le Zone “C” deve essere riservato alla residenza almeno il 70% del volume max edificabile con verifica sul comparto.

In tutti i casi il rilascio di un Atto abilitativo relativo a una destinazione diversa dalla residenza è subordinata alla dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili pari al 100% della superficie adibita ad attività direzionali e pari al 20% della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona “C”.

Limitatamente alle attività commerciali devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 9 della presente Normativa Tecnica e comunque del D.Lgs. 114/98, della Legge Regionale 12/05 e del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Tali parcheggi dovranno comunque essere dimensionati in modo da garantire un posto macchina ogni 20 mq. di superficie parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dall'art. 5.

Le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 34 e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

I nuovi edifici dovranno rispettare le distanze (dai confini e dai fabbricati) stabilite all'art. 32.

Nelle nuove costruzioni di edifici plurifamiliari, nei casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il 2° livello fuori terra, deve essere prevista l'installazione dell'ascensore raggiungibile mediante rampe prive di gradini. Tale disposizione non si applica agli edifici destinati ad abitazioni con non più di 6 (sei) alloggi che dovranno comunque prevedere accorgimenti teorici idonei alla installazione, differita nel tempo, di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala.

Le Zone “C” sono soggette a Piano di Attuazione Preventivo in tutti i casi ove nella cartografia di azionamento compaia il simbolo “P.L.”.

Sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei manufatti monoblocco in legno aventi funzione di arredo giardino. Tali costruzioni non sono soggette ad atto abilitativi, purchè la loro superficie pavimentata non superi i mt. 4,00.

Non è ammessa la costruzione di locali seminterrati o completamente interrati anche se serviti da accesso esterno carrabile e anche se viene garantito con sistemi tecnologici lo smaltimento

sia delle acque meteoriche che luride.

Le Zone “C” sono suddivise in:

ZONA “C4”

La Zona “C4” residenziale è coincidente con gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo in tutti i casi ove nella cartografia di azzonamento compaia il simbolo **P.A.**

Oltre a quanto stabilito nella Normativa Generale della Zona “C” e alle indicazioni di dettaglio previste dal Documento di Piano (D.d.P.) e nella V.A.S., valgono le seguenti norme:

- a) Indice Fondiario: indicato nelle schede del D.d.P. o della V.A.S.;
- b) sono consentiti tre piani fuori terra con un'altezza max di ml. 10,00;
- c) è consentita l'edificazione di edifici abbinati, a schiera, a blocco, mono e bifamiliari;
- d) attrezzature per il commercio al dettaglio limitatamente alle seguenti tipologie distributive:
 - esercizi di vicinato (ESV);
 - medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV);
 - centro commerciale nei limiti dei 600 mq (C.COM.), in conformità al D.Lgs. 114/98 ed al Regolamento Regionale n. 3/2000;
- e) gli edifici, se edificati sul medesimo lotto dovranno rispettare tra loro una distanza minima di ml. 10,00 se hanno pareti finestrate prospettanti;
- f) la distanza dai confini, non prospicienti la sede viaria sarà di ml. 5,00 minimo;
- g) nelle nuove costruzioni a servizio di ciascuna unità immobiliare dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 20,00 mq.; nel caso di monolocali lo spazio a parcheggio da garantire può essere solo all'aperto;
- h) all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere previsti parcheggi in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio, misurati vuoto per pieno, in ossequio alla Legge 122/1989.
Per raggiungere la quantità minima potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti;
- i) le superfici dei lotti non occupate da costruzioni devono essere mantenute filtranti e destinate al ravvenamento per almeno il 50%; devono pertanto essere sistemate a prato con la messa a dimora di piante come indicato all'art. 10 e utilizzate in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Per i vari Ambiti di trasformazione dovranno essere garantite eventualmente tutte le condizioni e prescrizioni di intervento previste dalle schede di dettaglio.