

La zona “C” comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone “B”.

La zona “C” è suddivisa nelle sottozone

- “C1”: espansione residenziale di tipo estensivo ad iniziativa privata;
- “C2”: espansione residenziale pubblica in attuazione della Variante al P.R.G.;
- “C3”: espansione per edilizia residenziale pubblica;
- “C4”: zona mista:
 - sottozona “C4a”: direzionale, commerciale e ricettivo
 - sottozona “C4b”: commerciale e ricettiva

Qualsiasi intervento edilizio nella zona “C4” è subordinato alla approvazione di un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno ad una insula di P.U.G., con particolare attenzione per gli aspetti concernenti le connessioni con le infrastrutture esterne.

Il piano particolareggiato di inquadramento urbanistico e volumetrico dell’insula C4/b5, di iniziativa privata, disciplinato dalle **norme e prescrizioni contenute nel P.U.G. vigente**, ha validità decennale, con decorrenza dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Tale P.P. dovrà specificare la quantità di aree pubbliche e di uso pubblico, le previsioni progettuali massime realizzabili nel rispetto dell’indice di fabbricabilità territoriale previsto nel PUG.

La zona oggetto di studio prevede, attrezzature ricettive, centri commerciali con superficie di vendita fino a 1000 mq. circa, centri direzionali e servizi privati, artigianato di produzione e di servizio alla residenza non molesto e non inquinante, ad esclusione delle attività commerciali all’ingrosso.

Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi centri commerciali e direzionali è subordinata alla dotazione di uno spazio pari al 100% della Superficie Lorda di Piano (Slp) edificata, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% destinato a parcheggi, in aggiunta a quelli previsti dalla L. Tognoli nella ragione di 1mq/7,5 mc edificati.

Gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere oggetto di una convenzione o patto unilaterale d’obbligo in cui trascrivere l’impegno del richiedente a conservarne la destinazione d’uso per tutta la durata di destinazione commerciale o direzionale dell’immobile.

L’edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale max = 1,0 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti max = 2,0 mc/mq

- Rapporto di copertura max = 5/10
- H max = m. 7,50 di cui massimo 1,0 m. rialzato dalla quota del piano campagna.
- Piani: n. 2
- Lotto minimo fondiario di intervento = mq. 1.000
- Distanza dai confini: pari ad H/2, non inferiore a m. 5,00
- Distanza dagli edifici: pari all'h dell'edificio più alto e comunque minimo m. 10,0 verso gli edifici all'esterno del comparto; sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate per gli edifici compresi nel perimetro del PP con previsioni planovolumetriche.
- Distanza dalle strade: come prescritto all'art. 13 delle NTA.

Sono esclusi dall'obbligo del rispetto delle norme stesse, pur se ricadenti su aree incluse nel P.P.:

- Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni e per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari a soddisfare le esigenze degli abitanti;
- Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione agli strumenti urbanistici;
- Le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Gli interventi di demolizione e di consolidamento statico prescritti dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità.
- I muri di recinzione (fronte strada) e di delimitazione dei lotti, dovranno essere costruiti tassativamente secondo quanto riportato nelle norme tecniche del P.U.G. e realizzati congiuntamente dai rispettivi confinanti.
- Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alle N.T.A. del P.U.G. vigente.

Nei lotti esistenti all'interno del perimetro del P.P., i permessi di costruire o le denunce di inizio attività dovranno contenere i limiti volumetrici previsti dal presente piano.