

ART. 8. ZONA C - DI ESPANSIONE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale di servizio;
- b) commerciale al minuto;
- c) direzionale;
- d) opera di interesse collettivo;
- e) residenziale.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 40% del volume teoricamente edificabile totale.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 7,5;
- b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 400 m², o pari a esistente;
- c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada:
 - 1) di larghezza della piattaforma inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;
 - 2) di larghezza della piattaforma compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;
 - 3) di larghezza della piattaforma superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10.

Il Prp con indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore;
- f) indice di fabbricabilità territoriale: m³/ha 8.000;
- g) rapporto di copertura: m²/m² 0,5;
- h) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere*, e 1

posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.3) di Su direzionale: 30%;

2.4) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

2.5) residenziale: 2 posti auto per ogni unità immobiliare, esterni alla recintazione;

i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura sono maggiorati:

a) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

b) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m³ per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

c) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

2. Il Prp prevede:

a) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima di m² 3 per parcheggio e m² 3 per verde elementare per ogni 100 m³ di volume previsto dal Prp;

b) viabilità con marciapiedi e alberature proporzionati a dimensione della zona e contesto territoriale;

c) sistemazione di aree scoperte;

d) tipi di recintazione, congrui con quelli tipici storici o comunque di qualità eventualmente presenti nel contesto territoriale;

e) in zona C contigua a zona A (compresa A0): altezze e tipologie edilizie armonizzate con quelle di zona A (compresa A0);

f) a Varmo, via Pedrade, lato est:

1) recupero di edifici di particolare interesse storico-artistico o documentale ed altri eventualmente *di cui viene previsto il mantenimento*;

2) rimozione di edifici *di cui non viene previsto il mantenimento*;

3) *(soppresso)*;

contestualmente a edifici di nuova realizzazione.