



## **CAPO IV   Disciplina urbanistica degli ambiti di espansione**

### **Articolo 37   Zone C - Espansione residenziale. Disposizioni generali**

1. Identificano le parti di tessuto urbano, totalmente o parzialmente edificate, già destinate all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il Piano Urbanistico Comunale si attua in conformità agli strumenti urbanistici attuativi e alla relativa convenzione solo se ancora vigente alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale.
2. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee C:
  - Ambiti residenziali di espansione esito di processi unitari – sottozona C1.
  - Ambiti interessati da Piani di risanamento – sottozona C2.a
  - Ambiti di espansione non pianificati – Sottozona C2.b
3. In tali zone non sono ammessi i seguenti usi:
  - TR - turistica-ricettiva: TR\_03, TR\_04
  - C - artigianale e industriale: tutti gli usi
  - D - Direzionale, commerciale e socio sanitaria: COMM\_01, COMM\_02, COMM\_03
  - E – Agricolo-zootecnica: tutti gli usi.
4. In tali zone si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 97 delle presenti norme.

### **Articolo 38   Sottozona C1 - Ambiti residenziali di espansione esito di processi unitari**

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata attuati.
2. Le zone così identificate si considerano come sature. Sono consentiti incrementi volumetrici solo in caso di:
  - Trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione di cui all'Articolo 4 delle presenti norme e con le indicazioni di cui al comma 1 dell'Articolo 59 delle presenti norme,
  - Adesione alle misure di incentivazione di cui all'Articolo 5 comma 2 delle presenti norme.
3. Le tavole di Piano riportano il perimetro del piano di lottizzazione approvato e convenzionato nonché l'assetto urbano come realizzato con le superfici fondiarie, le aree di cessione per servizi e la viabilità.
  - 3.1 In caso di Piano Urbanistico Attuativo con convenzione scaduta rispetto ai termini previsti con opere di urbanizzazione completate, come stabilito dalla convenzione, è consentita la nuova edificazione con indice di utilizzazione fondiaria pari a quello previsto dal Piano Urbanistico Attuativo.
  - 3.2 In caso di convenzione scaduta rispetto ai termini previsti e con opere di urbanizzazione non completate, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia. Mediante nuovo Piano Urbanistico Attuativo o Permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova edificazione nei lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del PUC. La convenzione dovrà definire l'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del privato e l'entità delle aree a standard da reperire, ai sensi dell'Articolo 66 delle presenti norme. Nei limiti consentiti dal piano di lottizzazione originario
4. In caso di incrementi volumetrici o di nuova costruzione di cui ai precedenti commi gli edifici non devono comunque superare l'altezza di 10,5 m.

5. Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno metri 5,00 dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di metri lineari 10,00.

#### **Articolo 39 Sottozona C2.a - Ambiti interessati da Piani di risanamento**

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da Piani di risanamento.
2. In tali ambiti, oltre a quanto previsto Articolo 29 delle presenti norme, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal piano stesso.

#### **Articolo 40 Sottozona C2.b - Ambiti di espansione non pianificati**

1. Identifica le parti del tessuto urbano di espansione non interessate da strumenti urbanistici attuativi.
2. Le zone così identificate si considerano come sature. Sono consentiti incrementi volumetrici solo in caso di:
  - Trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione di cui all'Articolo 4 delle presenti norme e con le indicazioni di cui al comma 1 dell'Articolo 59 delle presenti norme,
  - Adesione alle misure di incentivazione di cui all'Articolo 5 comma 2 delle presenti norme.
3. In caso di incrementi volumetrici di cui al precedente comma gli edifici non devono comunque superare l'altezza di 10,5 m.
4. Gli edifici potranno essere costruiti in aderenza al confine o ad una distanza di almeno metri 5,00 dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di metri lineari 10,00.