

## **CAPITOLO SECONDO - NORME PER LE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**

### **Articolo 25 - NORME GENERALI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Le norme di cui al presente CAPITOLO SECONDO si applicano alle aree edificabili di nuovo impianto, con destinazione residenziale, classificate Zone Territoriali Omogenee "C" e indicate topograficamente dal PRG. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle norme del Titolo VII.
2. Il PRG indica topograficamente le parti di queste zone dove l'edificazione deve essere preceduta da un Piano Esecutivo: Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o Piano Attuativo a fini speciali, se di iniziativa comunale. Anche in assenza di specifica indicazione cartografica del PRG, la redazione di Piano di Lottizzazione è sempre obbligatoria ove ricorrano i casi di cui alla legislazione vigente.
3. La progettazione delle nuove espansioni residenziali deve mirare a realizzare complessi a carattere unitario, organicamente strutturati e attentamente inseriti nel paesaggio circostante.
4. Ove tali parametri non fossero indicati, si assumono i seguenti:
  - \* altezza massima: 8,50 ml
  - \* indice territoriale per gli edifici isolati unifamiliari: 1,00 mc/mq.
5. Spetta ai Piani Esecutivi definire planimetricamente e volumetricamente la distribuzione spaziale degli edifici e le loro caratteristiche tecniche, la localizzazione, il tipo e le caratteristiche fisiche dei servizi di zona, la viabilità interna, le aree verdi pubbliche e private e le aree per parcheggio.
6. Per le destinazioni d'uso ammesse si applicano le norme del precedente articolo 21.
7. Per gli edifici esistenti all'8 marzo 1993 all'interno di tali aree, sono ammesse operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con aumento complessivo del 20% del volume esistente, anche mediante successivi interventi purché tutti compatibili con la tipologia originaria, nel rispetto dell'altezza massima prevista per i nuovi edifici e nel rispetto delle norme di zona. I succitati eventuali interventi successivi per verificare il raggiungimento del massimo incremento ammesso saranno annotati su apposito registro.

### **Articolo 25.1 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali e precisati in cartografia del PRG ed indicati con apposito retino e cartiglio.
2. Sono zone inedificate con infrastrutture parzialmente esistenti nelle quali, per la loro configurazione e posizione, l'edificazione deve avvenire sulla base di un Piano di Lottizzazione, che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.R.G. e nel rispetto dei tracciati viari individuati dal P.R.G..
3. E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti senza che essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione, previa individuazione del comparto pertinenziale di detto edificio di superficie minima derivante dal rapporto volume/indice di zona. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del volume architettonico preesistente, anche con modifica del sedime, purché nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e di eventuali allineamenti.
4. Nell'edificazione si devono rispettare gli indici e le prescrizioni di carattere paesaggistico definiti all'art.25 ed eventuali ulteriori prescrizioni indicate nella singola scheda di piano.