

COMUNE DI CAIAZZO

PROVINCIA DI CASERTA

1970

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI

ing. m. scarnati

ing. m. scarnati
arch. l. morrica

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

DEL COMUNE DI

C A I A Z Z O

NORME DI ATTUAZIONE

redatte secondo le norme della legge urbanistica 17/8/1942
N.1150 e della legge 6/8/1967 N.765, modificativa della pre-
cedente, nonché dei decreti ministeriali 1/4/1968 e 2/4/1968.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. I

Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 N° 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 N°. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

Essa disciplina:

- le lottizzazioni;
- i limiti delle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Art. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi o destinazioni d'uso previsto dal P.d.F., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 3

Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici riportati nella tabella 4

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria .

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal P.d.P. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria s'intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per quelle di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto, se riportata in tabella.

aree di verde primario ,

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

A norma del 5° comma dell'art.28 della L.U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognature, acquedotti, elettricità, ecc.).

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq)

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Dove è stabilito questo indice, s'intende per essa l'area da edificare, escluse le sedi viarie locali, anche se private o da cedere al comune.

INDICE DI COPERTURA (mq/mq)

Per indice di copertura s'intende la superficie coperta, misurata secondo l'art. 31 del Regolamento Edilizio, divisa per la superficie fondiaria.

ALTEZZA(art.31 del R.E.)

NUMERO DEI PIANI ABITABILI(art.28 del R.E.)

DISTAGGO MINIMO (m)

ACCESSORI (mc/mq)

Per accessori si intendono quei locali da adibire al servizio diretto dell'agricoltura compresi ricoveri per animali e quelli per l'allevamento industriale, ove previsti.

LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI (m)

SPAZI INTERNI

PARCHEGGIO

Per parcheggio si intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art.18 della legge 6/8/1967 n° 765).

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (ab/ha)

Per indice di fabbricabilità territoriale s'intende il numero di abitanti insediati su un ettare di superficie territoriale.

Art. 4

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente:

R residenza

T residenze turistiche

- H alberghi, pensioni, ostelli, villaggi turistici, hotels,
pubbl. eserc.
- U uffici pubblici e privati; studi professionali
- C attrezzature commerciali
- S attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- L laboratori ausiliari delle attività commerciali
- O laboratori artigiani
- I impianti industriali
- P attrezzature di interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo spettacolo, lo svago e lo sport se espressamente indicate nel piano
- A impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.5

Modalità di attuazione del piano

Il P.d.F. si attua secondo due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto .

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le seguenti zone: residenziali di progetto e produttive.

L'intervento edilizio diretto si attua per le zone: residenziali attuali e agricole.

Art.6

L'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio, consistenti in piani di lottizzazione aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati riferiti almeno ad una unità urbanistica, individuata nella tavola del P.d.F.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni indicate nella tabella dei tipi edilizi e riportate nella tavola di zonizzazione del P.d.F., gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

Nei piani di lottizzazione, inoltre, dovranno essere indicati le destinazioni d'uso e gli indici di fabbricabilità fondiaria di ogni lotte, in modo che la cubatura non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona lottizzata.

L'edificazione nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione, eccettuate quelle parti espressamente indicate nella tavola riportante la suddivisione in zone omogenee ed unità di lottizzazione. La lottizzazione deve essere sempre estesa ad un numero intero di unità di lottizzazione, che è l'unità minima di intervento. Quando non siano state delimitate tali unità, le lottizzazioni devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, quando tali zone abbiano un'area complessiva continua inferiore ai 25.000 mq.; e, comunque, devono comprendere, quando l'area continua della zona sia superiore ai 25.000 mq., tutti i suoli (compresi quelli indicati nel piano a destinazione d'uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti e di progetto. L'area interessata dalla lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omoge-

nea tipo isolata da altre uguali perché da queste separata da altre zone, non può in alcun caso essere inferiore ai 15.000 mq. ~~4~~

I proprietari dei terreni ricadenti nelle lottizzazioni dovranno stipulare, quando vorranno costruire, apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale in base alle norme per le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio riportate al titolo 3° del R.E. (legge 6/8/1967 n° 767).

I proprietari dovranno cedere al Comune la quota per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art.74 del R.E.).

Nelle zone residenziali ad ogni abitante insediato previsto corrispondono 80 mc. v.p.p. di costruzione, maggiorati eventualmente di non più di mc. 20 v.p.p. per le destinazioni strettamente connesse alle residenze.

La dotazione di spazi pubblici è fissata (secondo quanto disposto dagli art.3 e 4 del D.M. 2/4/1968) in quantità non inferiore a 20 mq. per abitante, così ripartiti:

- a) mq.5,00 per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo.
- b) mq.2 di aree per le attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assisten-

ziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi (uffici, P.T., protezione civile, ecc.)

c) mq. 10 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport. In tali zone non sono comprese le fasce di rispetto.

d) mq. 3 di aree per parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla legge n. 765.

E comunque fatto obbligo, per ogni lottizzazione, di lasciare (meno che nella zona omogenea ^c) almeno il 15% della superficie totale per aree occorrenti alla pubblica circolazione.

Per le costruzioni ricadenti nelle unità edificabili o nelle zone sulle quali invece mancano i simboli relativi alle suddette aree, in sostituzione di queste, i proprietari sono tenuti a versare all'Amministrazione Comunale una somma pari al valore delle aree stesse che, in base alle leggi citate, si sarebbero dovute riservare per le attrezzature nei lotti di rispettiva pertinenza e che sono state ubicate altrove per consentire una più organica ed unitaria distribuzione delle attrezzature stesse. Tali versamenti saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale stessa per l'acquisizione delle aree contrassegnate nelle strumenti urbanistici dai rispettivi simboli grafici, dimensionate ed ubicate in maniera tale da consentire la realizzazione di attrezzature collettive la cui influenza investa tutti gli insediamenti dovuti.

In sede di formazione dei piani di lottizzazione convenzionata possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree nell'ambito delle singole zone omogenee, sempreché la dotazione di spazi pubblici sia superiore a quanto stabilito dal Piano.

Art. 7

Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui è richiesto questo intervento, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della licenza edilizia, rispettando gli indici edilizi e le destinazioni d'uso previsti nella tabella e le prescrizioni degli articoli del R.E.

Per ottenere la licenza, la zona deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria. (N.I)

I proprietari dovranno cedere al Comune la quota parte per le opere di urbanizzazione secondaria secondo la preposta di convenzione prevista dall'articolo 75 del R.E.

(N.I) - Tale condizione non è richiesta per l'edilizia agricola isolata nelle zone E¹ ed E².

Art.8

Cambiamenti di destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio diretto e qualsiasi cambiamento di esse, se previste dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della licenza edilizia di variante.

Art.9

Opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria. Esse sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde.

Opere di urbanizzazione secondaria. Esse sono:

- a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche, culturali, sociali, religiose, ecc.);
- b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (condotti di fognatura e di adduzione idrica, linee elettriche, etc.).

Art.10

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, di utilizzazione fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione indipendentemente a qualsiasi frazionamento a passaggio di proprietà.

Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forma di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. II

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi stradali, i parcheggi e le aree di rispetto.

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade interne alla zona di intervento sono classificate secondo le previsioni del piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, come seguono:

- E strade primarie con funzioni prevalentemente di scorrimento
- F strade locali con funzione prevalentemente di distribuzione degli autoveicoli (nazionali, provinciali, comunali e private, non a fondo cieco)
- G strade interne con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli (comunali e private, a fondo cieco)
- H strade pedonali (o ciclabili) con funzione di distribuzione capillare dei pedoni (comunali e private).

Le strade ricadenti nel territorio comunale, non comprese nel piano, sono classificate secondo l'art. 3 delle disposizioni ministeriali dell' 1/4/1968.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella A.

CARATTERISTICHE TECNICHE SEDE CARRABILE

Categ.	Denominaz.	Sec. minima comp. marciap. e cunetta	Sistemaz. medi	Parehggie	Corsie	Scala
E	Primaria	Varia	Event. cana- lizzata e nessuna	Regelamen- tate	2 carr.	Area
F	Locale	mt. 8,50	Event. cana- lizzata e nessuna	NO	2 carr.	Libera
G	Interna	mt. 6,00	Nessuna	NO	2 carr.	-
H	Pedonale	mt. 1,50	-	-	-	-

CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Categ.	Denominaz.	Attravers. pedonale	Distanze costruzioni dal ciglio	Accessi veicolari	Accessi pedonali
E	Primaria	Regelamentate	mt. 10,00	Da progetto	Continui
F	Locale	Regelamentate	mt. 7,50	Continui	Continui
G	Interna	Libere	-	Continui	Continui
H	Pedonale	-	-	NO	-

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

E D I F I C I	Spazi di sosta e parcheggio	
	mq./mq.	mq./mq. mq.
Edifici di abitazione in zone residenziali urbane, di completamento, di espansione	0,07	-
Cinema, grandi magazzini, impianti sportivi coperti	0,2	-
Ambulatori comunali, case di cura e sale per attrezzature comuni	0,1	-
Palazzi per uffici e negozi	0,08 (.)	-
Impianti sportivi da spettacolo coperti	-	0,1
Altri impianti sportivi coperti	-	0,2
Altri edifici	0,02	-
Edifici per attrezzature tecniche e distributive, per l'agricoltura e allevamento	-	0,06
(.) All'interno degli edifici e in aree coperte parte alla quota delle strade di accesso.		

PARCHeggi DI URBANIZZAZIONE PREVISTA

Nell'attuazione del P.d.F. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.d.F.

Art. 12

Spazi di sosta e parcheggi

Gli spazi di sosta e parcheggi, in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e secondo la destinazione d'uso degli edifici, vanno previsti nella quantità specificata nella tabella B, come opere di urbanizzazione primaria, e dovranno essere ubicati alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile.

Qualsiasi trasformazione d'uso implica l'adeguamento alla tabella B.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui all'art. 68 del Regolamento Edilizio.

Art. 13

Distanze e distacchi nelle varie zone

Nelle zone residenziali **attuali B ed in quelle** di espansione agricola, in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati, anche se posti su diverse proprietà e siano interposte

strade di categoria E - F - G - H, seguono i criteri espsti nel R.E.

Per tutte le costruzioni ricadenti nel territorio comunale, non interessate dal piano di zonizzazione, le distanze dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono previste zone di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli art. 4 e 5 del D.M. 1/4/1968.

In tutti i casi è ammesso un distacco minimo di ml. 3,00 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e ml. 10,00 dalle aree di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dai fabbricati, dal filo di fabbricato in mancanza di aggetti, anche se prive di vedute.

ZONE OMOGENEE

Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P. d. F. secondo la seguente classificazione:

1) - ZONE RESIDENZIALI :

- Zone residenziali a tutela
- Zone residenziali attuali
- Zone residenziali di progetto

A
B
C

2) - ZONE DI USO PUBBLICO :

- Zone agricole a tutela
- Zone agricole semplici

E¹
E²

3) - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA :

- Zone produttive di completamento

D

4) - ZONE DI USO PUBBLICO :

- Zone di uso pubblico
- Zone per impianti generali
- Zone di verde pubblico attrezzato e non

F

5) - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE :

- Zone a parco aperte al pubblico
- Zone per attività turistiche
- Zone di rispetto stradale

CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

Art. 15

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque strettamente connesse alle residenze.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere conservati ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privata pari ad almeno 5 volte la superficie utile della officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

DESTINAZIONI D'USO:

- 1) - RESIDENZA
- 2) - RESIDENZE TURISTICHE
- 3) - ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, VILLAGGI TURISTICI, HOTELS, PUBBL. ESERC.
- 4) - UFFICI PUBBLICI E PRIVATI; STUDI PROFESSIONALI
- 5) - ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 6) - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO STAGO, LO SPORT
- 7) - LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

ab/ha -

ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE

mq/mq -

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

mq/mq -

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

mq/mq -

PARCHEGGI PUBBLICI

mq/mq -

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq -

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mq -

INDICE DI COPERTURA

mq/mq -

ALTEZZA

m -

VOLUME MASSIMO

mc -

NUMERO DEI PIANI

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

m/m -

ASSOLUTO

m -

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

m/m -

ASSOLUTO

m -

PARCHEGGIO NEL LOTTO

mq/mc -

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI

m -

SPAZI INTERNI :

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO

NORME PARTICOLARI

Zona di interesse storico-ambientale da sottoporre a particolare tutela. Sono consentiti solo restauri e rifacimenti delle vecchie strutture, i restauri architettonici con la eventuale eliminazione e riduzione di aggiunte recenti prive di interesse, nonché mutamenti di destinazione d'uso che non comportino alterazioni delle sagome volumetriche preesistenti. Il restauro generale della zona avverrà a mezzo di Piano Particolareggiato d'esecuzione. Nelle more le aree inedificate restano libere.

ZONA - B - RESIDENZIALE ATTUALE -

22

DESTINAZIONI D'USO:

- 1) - RESIDENZA
- 2) - RESIDENZE TURISTICHE
- 3) - ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, VILLAGGI TURISTICI, MOTELS, PUBBL. ESERC.
- 4) - UFFICI PUBBLICI E PRIVATI; STUDI PROFESSIONALI
- 5) - ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 6) - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 7) - LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA COMMERCIALI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE
ATTREZZATURE;

ab/ha -

AREE PER L'ISTRUZIONE

mq/mq -

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

mq/mq -

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

mq/mq -

PARCHEGGI PUBBLICI

mq/mq -

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq 2,50

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mq -

INDICE DI COPERTURA

mq/mq 50/100

ALTEZZA

m 14,00

VOLUME MASSIMO

mc 2000

NUMERO DEI PIANI

4

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI;

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

m/m -

ASSOLUTO

m 10,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI;

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

m/m -

ASSOLUTO

m 5,00

PARCHEGGIO NEL LOTTO

mq/mc 5/100

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI

m -

SPAZI INTERNI : CORRIDOIO, PATIO

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE; -

ZONA BNORME PARTICOLARI

Gli edifici nuovi sono regolamentati dalle norme riportate in tabella. Le operazioni singole di sostituzione edilizia sono ammesse entro i limiti della volumetria esistente, quando questa abbia una densità fondiaria non superiore ai 5mc./mq., e entro il limite del 70% della volumetria esistente quando questa abbia una densità fondiaria superiore ai 5mc/mq.

DESTINAZIONI D'USO:

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, VILLAGGI TURISTICI, MOTELS, PUBBL. ESERC.
- 4)- ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 5)- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	100
ATTREZZATURE:		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	0,049
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	0,022
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	0,099
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	0,028
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	1,20
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	25/100
ALTEZZA	m	11,00
VOLUME MASSIMO	mc	2.000
NUMERO DEI PIANI		3
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/2
ASSOLUTO	m	5,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	5/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	75
SPAZI INTERNI : PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	-
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA		

DESTINAZIONI D'USO:

- 1)-RESIDENZE
- 2)-RESIDENZE TURISTICHE
- 3)-ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLE, VILLASI TURISTICI, MOTELS, PUBBL. ESERC.
- 4)-ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 5)-ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LOSVAGO, LO SPORT

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	75
ATTREZZATURE:		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	0,036
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	0,016
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	0,071
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	0,020
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mq/mq	0,80
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	600
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	18/100
ALTEZZA	m	8,00
VOLUME MASSIMO	mc	1500
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1,5/1
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1,5/2
ASSOLUTO	m	5,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	5/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	60
SPAZI INTERNI : PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	-
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA		

DESTINAZIONI D'USO:

- 1)-RESIDENZA
- 2)-RESIDENZE TURISTICHE
- 3)-ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, VILLAGGI TURISTICI, MOTELS, PUBBL. ESERC.
- 4)-ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 5)-ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	55
ATTREZZATURE:		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	0,027
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	0,012
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	0,058
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	0,015
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0,60
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	1000
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	10/100
ALTEZZA	m	8
VOLUME MASSIMO	mc	1200
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	2/1
ASSOLUTO	m	12
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1
ASSOLUTO	m	6
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	5/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	60
SPAZI INTERNI : PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	150
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA		

DESTINAZIONI D'USO:

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, VILLAGGI TURISTICI, MOTELS, PUBBL. ESERC.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	40
ATTREZZATURE:		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	0,019
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	0,009
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	0,039
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	0,011
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0,40
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	1500
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	8/100
ALTEZZA	m	8,00
VOLUME MASSIMO	mc	1200
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	2/1
ASSOLUTO	m	12,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1
ASSOLUTO	m	6,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	5/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
SPAZI INTERNI : PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	200
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA		

DESTINAZIONI D'USO: RESIDENZA

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha -
ATTREZZATURE:	
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq -
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq -
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq -
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq -
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq 0,01
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq 12.000
INDICE DI COPERTURA	mq/stc 1/100
ALTEZZA	m 5,00
VOLUME MASSIMO	mc 1000
NUMERO DEI PIANI	1
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:	
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m 3/1
ASSOLUTO	m 15,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:	
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m 1/1,5
ASSOLUTO	m 7,50
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc -
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m -
SPAZI INTERNI : PATIO	
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha -
STRUMENTO DI ATTUAZIONE:	-

ZONA E² AGRICOLA SEMPLICE -

DESTINAZIONI D'USO: 1) - RESIDENZA

2) - IMPIANTI OCCORRENTI PER LA CONDUZIONE
DEI FONDI AGRICOLI

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0,03
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	8.000
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	2/100
ALTEZZA	m	7,50
VOLUME MASSIMO	mc	1000
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	3/1
DISTACCO MINIMO ASSOLUTO	m	15,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1,5
ASSOLUTO	m	7,50
SPAZI INTERNI; PATIO		

NORME PARTICOLARI:

Sono fatti salvi tutti i disposti di legge che, in considerazione della funzione produttiva della zona, prescrivano e ammettano indici di densità diversi da quelli riportati in tabella. In aggiunta ai volumi residenziali ammessi in ragione di 0,03 mc/mq potranno essere consentiti attrezzature ed impianti a servizio dell'agricoltura e strettamente dimensionati alle esigenze del fondo. Se si tratta di impianto cooperativo, esse potrà essere dimensionate tenendo conto di tutti i fondi serviti; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiario, relativo al solo lotto impegnato dalla costruzione, non potrà superare le 0,2mc/mq; l'altezza massima sarà di m 10,00 e le distanze dai confini verso fondi privati e spazi pubblici pari al doppio dell'altezza da conseguire.

IMPIANTI OCCORRENTI PER LA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

Per impianti occorrenti alla conduzione di fondi agricoli si intendono tutte le costruzioni qui di seguito elencate.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

A₁ - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura.

indice di fabbricabilità = 0,12 mc/mq per la zona E2 e
0,02 mc/mq nelle altre zone.

altezza massima = ml.5,00 (salvo costruzioni particolari)

A₂ - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all'esercizio di macchine agricole.

indice di fabbricabilità fondiaria = 0,40 mq/mq.

altezza massima = ml.8,00

A₃ - costruzioni per allevamenti a carattere industriale

indice di fabbricabilità fondiaria = 0,08 mq/mq

superficie minima di intervento = 10.000 mq

A₄ - costruzioni destinate alle industrie e cave

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 mq/mq

altezza massima = ml.8,00

Per gli edifici suddetti non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza le preventive disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Per le costruzioni $A_2 - A_3 - A_4$ le aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria sono previste nella misura di cui all'articolo 12.

Per il rilascio della licenza edilizia è necessario specificare la destinazione della costruzione.

ZONA - F - PER IMPIANTI GENERALI -

DESTINAZIONI D'USO; ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E ZONE DI USO PUBBLICO O APERTE AL PUBBLICO NONCHE' ATTREZZATURE COMMERCIALI E PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO E LO SPORT SE ESPRESSAMENTE INDICATE NEL PIANO.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	1,50
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	25/100
ALTEZZA	m	9,00
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	3/1
ASSOLUTO	m	15,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1,5
ASSOLUTO	m	7,50
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	8/100
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	100

Art. 26

ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E NON

DESTINAZIONI D'USO; ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT.

Art. 27

ZONA DI USO PUBBLICO.

DESTINAZIONE D'USO; ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E ZONA DI USO PUBBLICO O APERTA AL PUBBLICO, NONCHE' ATTREZZATURE COM.

COMMERCIALI E PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO E LO SPORT SE ESPRESSAMENTE INDICATE NEL PIANO.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	2,50
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	30/100
ALTEZZA	m	11,00
NUMERO DEI PIANI		3
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m	1,5/1
ASSOLUTO	m	12,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m	1,5/2
ASSOLUTO	m	6,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	6/100
SPAZI INTERNI; AMPIO CORTILE, PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	100

Art. 28

ZONA SPECIALE A PARCO APERTO AL PUBBLICO

DESTINAZIONE D'USO:

- 1) - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 2) - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E ZONE DI USO PUBBLICO E APERTE AL PUBBLICO, NONCHE' ATTREZZATURE DI CARATTERE COMMERCIALE E PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO E LO SPORT SE ESPRESSAMENTE INDICATE NEL PIANO.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0,03
ALTEZZA	m	4,00
NUMERO DEI PIANI		I

ZONA SPECIALE A PARCO APERTO AL PUBBLICO**NORME PARTICOLARI:**

Sono ammesse solo attrezzature per lo sport a carattere permanente, ed attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero a carattere temporaneo.

Per gli edifici eventualmente esistenti saranno consentite solo opere di restauro conservativo e di manutenzione ordinaria; sono vietati gli ampliamenti e le sopraelevazioni di qualsiasi natura. In caso di demolizione il suolo risultante dovrà rimanere inedito e sistemato a parco.

CAPO IV

ZONE A VINCOLO

Art. 29

Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori o oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, e quanto prescritte nella nota della tabella dei tipi edilizi.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni con le funzioni su indicate saranno a titolo provvisorio.

Art. 30

Zone di rispetto ai nastri stradali

Nelle aree di rispetto stradale è vietato qualsiasi tipo di nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli con esclusione di relative residenze.

Si possono prevedere, inoltre, in sede di progettazione della rete stradale principale, eventuali parcheggi.

Art. 31

NORME GENERALI;**FABBRICAZIONE IN ADERENZA:**

La fabbricazione in aderenza é ammessa su due lati dell'edificio - ove é possibile - nella zona omogenea tipo B , e su di un solo lato delle zone omogenee CI e C2; nelle zone omogenee C3, C4, vige la facoltà di accorpere i volumi conseguibili in un unico complesso volumetrico (non valendo in tal caso la norma del volume massimo della tabella).

SPAZI DI PARCHEGGIO NEI LOTTI:

Sono da prevedere nell'ambito del singolo lotto computando solo gli spazi effettivamente utilizzabili per la sosta, con l'esclusione pertanto degli spazi operativi (manovra, carico, scarico ecc.)

DISTANZE DAI CIGLI E FILI STRADALI:

Le distanze delle costruzioni dai filii stradali all'interno delle zone omogenee di tipo CeD sono quelle prescritte dal D.M. I444 del 2/4/68; in sede di lottizzazione planevolumetrica esse potranno essere ridotte , in punti singolari alla metà.

La distanza dai cigli stradali in tutte le altre zone (esclusa la zona A, la zona B e la zona F) degli edifici ammissibili sono quelle prescritte dal D.I.M. del 1/4/68 n. I404.

Art. 32

NORME PER LE ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO;

In tali zone é consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati di tipo rurale, pertanto per quante concerne l'indice di fabbricabilit , rapporti di copertura, altezze e distanze dei fabbricati, valgono le norme della zona agricola semplice. Per le costruzioni ricadenti in detta zona é prescritta, oltre all'autorizzazione comunale, il parere favorevole del competente Ufficio Dipartimentale del Corpo Forestale dello Stato.

Art. 33

NORME PER LE AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE;

Dette aree sono vincolate all'edificazione di edifici per l'istruzione. Per quante concerne l'indice di fabbricabilit , il rapporto di copertura, le altezze dei fabbricati e le distanze valgono le norme per le zone per impianti generali e di uso pubblico.

Nel caso venisse redatto, prima della utilizzazione dell'area destinata all'attrezzatura scolastica, il piano di lottizzazione della unit  fabbricabile in cui trovansi la area stessa, questa, con il rispetto della superficie prevista, potr  essere diversamente ubicata, purch  nell'ambito della stessa unit  edificabile. Il vincolo comunque   da ritenersi valido fino all'approvazione finale del piano di lottizzazione.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

NORME TRANSITORIE

Art. 34

Norme transitorie

E' ammesso per i fabbricati esistenti all'atto dell'adozione del piano, la costruzione in muratura, di autorimesse private, per un numero di macchine pari a quelle degli alloggi, in confine di proprietà e con un'altezza massima di m. 2,80 fuori terra.

Alla scadenza del termine di 2 anni, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse dietro invito del Comune.

S O M M A R I O

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del piano.....pag. 1

Art. 2 - Norme generali....." 1

CAPO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici " 2

Art. 4 - Destinazioni d'uso " 4

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Modalità di attuazione del piano....." 6

Art. 6 - L'intervento urbanistico preventivo.. " 6

Art. 7 - Intervento edilizio dirette " 10

Art. 8 - Cambiamenti di destinazione d'uso...." II

Art. 9 - Opere di urbanizzazione " II

Art. 10 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto " II

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. II - Zone destinate alla viabilità " 13

Art.12 - Spazi di sosta e parcheggi.....	pag. 16
Art.13 - Distanze e distacchi dalle varie zone.....	" 16
CAPO II - ZONE OMOGENEE	
Art.14 - Divisione del territorio in zone omogenee.....	" 18
CAPO III - ZONE RESIDENZIALI	
Art.15 - Le zone residenziali.....	" 19
Art.16 - Zona A, residenziale a tutela.....	" 20
Art.17 - Zona B, residenziale attuale	" 22
Art.18 - Zona C ^I , residenziale di progetto..	" 24
Art.19 - Zona C ² , residenziale di progetto..	" 25
Art.20 - Zona C ³ , residenziale di progetto..	" 26
Art.21 - Zona C ⁴ , residenziale di progetto..	" 27
Art.22 - Zona E ^I , agricola a tutela.....	" 28
Art.23 - Zona E ² , agricola semplice.....	" 29
Art.24 - Impianti occorrenti per la conduzione del fondi agricoli.....	" 30
Art.25 - Zona F, per impianti generali.....	" 32
Art.26 - Zona a verde pubblico attrezzato e non.....	" 32
Art.27 - Zona di uso pubblico.....	" 32
Art.28 - Zona speciale a parco aperto al pubblico.....	" 33
CAPO IV - ZONE A VINCOLO	
Art.29 - Zone a vincolo cimiteriale.....	" 35
Art.30 - Zone di rispetto ai nastri stradali"	35
Art.31 - Norme generali.....	" 36
Art.32 - Norme per le zone soggette a vincolo idrogeologico.....	" 37

Art.33 - Norme per le aree destinate alla
istruzione.....pag. 37

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I - NORME TRANSITORIE

Art.34 - Norme transitorie..... " 38