

PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONALE N. 9. '83



Mr. P. [Signature] (same)

IL SINDACO
(Ing. Matteo Marino)

- COMUNE DI GRECI -

Margaret

TAVOLA N. 1B	SCALA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
	DATA - MAG. 1988	

I N D I C E

TITOLO PRIMO

ART. 1 - Disposizioni generali	pag. 3
ART. 2 - Applicazione del Piano	" 3
ART. 3 - Edifici esistenti	" 4

TITOLO SECONDO

ART. 4 - Descrizione degli indici urbanistici	pag. 5
ART. 5 - Applicazione degli indici urbanistici	" 8

TITOLO TERZO

ART. 6 - Modalità di attuazione del Piano	pag. 10
ART. 7 - L'intervento urbanistico preventivo	" 10
ART. 8 - Intervento edilizio diretto	" 13
ART. 9 - Cambiamento di destinazione d'uso	" 13
ART. 10 - Opere di urbanizzazione	" 14
ART. 11 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto	" 14

TITOLO QUARTO

ART. 12 - Zone destinate alla viabilità	pag. 16
ART. 13 - Spazi di sosta e manovra	" 17

ART. 14 - Distanza e distacchi nelle varie zone	pag. 17
ART. 15 - Fasce di rispetto stradale	" 19
ART. 16 - Divisione del territorio in zone omogenee	" 20

TITOLO PRIMO

ART. 1

(Disposizioni generali)

- Premessa: la presente normativa è parte integrante del Piano Regolatore Generale. Essa detta norma di attuazione del Piano in relazione alle tavole di zonizzazione.

- Riferimenti a leggi vigenti: le norme che seguono sono state redatte in aderenza alla legislazione vigente. Tra le altre, sono state osservate le seguenti leggi: legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni; legge 28 gennaio 1977 n.10; legge regionale 16 ottobre 1978 n.39; legge regionale 20 marzo 1982 n.14;

- Normativa per la difesa del territorio comunale dal rischio sismico: le presenti norme sono state redatte in osservanza delle leggi vigenti in materia di difesa del territorio dal rischio sismico. In particolare si è fatto riferimento alla legislazione nazionale in materia ed alla legge regionale 7 gennaio 1983 n.9.

ART. 2

(Applicazione del Piano)

Le trasformazioni urbanistiche del territorio

comunale sono ~~regolate~~ dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme che, con i grafici di progetto, ne sono parte integrante.

Esse disciplinano:

- a) gli interventi edilizi diretti;
- b) gli interventi urbanistici preventivi (piani particolarizzati esecutivi; piani di recupero; piani di zona per l'edilizia economica e popolare; piani degli insediamenti produttivi; lottizzazioni convenzionate;
- c) la destinazione d'uso delle aree;
- d) i limiti di intervento nelle zone territoriali omogenee;
- e) i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata che ha principalmente valore sinottico.

ART. 3

(Edifici esistenti)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

TITOLO SECONDO

ART. 4

(Descrizione degli indici urbanistici)

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie minima di intervento riportata nel piano di zonizzazione o assegnata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta deducendo, dalla superficie territoriale, le aree per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la minima unità d'intervento.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

A norma della legge n.847 del 29/9/1964 comprende le aree destinate;

a) strade veicolari e pedonali.

- b) Spazi di sosta e parcheggi (aree private di uso pubblico).
- c) Spazi di verde attrezzato (aree private di verde condominiale).

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

A norma dell'art. 8 della legge 765 del 6/8/1967 comprende aree destinate ad attrezzature rionali di settore e cioè:

- a) Asilo nido e scuola materna;
- b) Scuola elementare e media inferiore;
- c) Centro sociale;
- d) Centro sanitario;
- e) Attrezzature di gioco per bambini;
- f) Chiese, etc.

it = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

if = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

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

$Sc =$ Superficie coperta.

Si intende la proiezione a terra del piano di maggiore ingombro.

$Si =$ Superficie di intervento.

E' l'area richiesta per ogni intervento edilizio diretto ed ogni intervento urbanistico con l'obbligo dei piani particolareggiati.

$Q =$ Rapporto di copertura (mq/mq)

Rappresenta il rapporto tra Sc e la superficie di intervento Si .

$Su =$ Superficie utile (mq)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde (compreso scale e vani ascensore) di tutti i piani abitabili, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo cantine, i depositi e le autorimesse se interrate; i porticati di uso pubblico e condominiale, servizi termici, balconi aperti, etc.

$Hf =$ Altezza delle fronti di un edificio.

L'altezza di ciascun fronte dei fabbricati ai fini dell'applicazione dell'indice di visuale libera Vl è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale o del piano di campagna

e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (calcolato sulla media).

$H = \text{Altezza del fabbricato (m)}$

L'altezza del fabbricato è data dalla media delle varie altezze delle fronti.

$V = \text{Volume (mc)}$

Il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano abitabile per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

$Vl = \text{Indice di visuale libera.}$

Rappresenta il rapporto tra il distacco minimo delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza H_f delle varie fronti.

ART. 5

(Applicazione degli indici urbanistici)

L'indice di fabbricabilità territoriale I.T. si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme, ossia nelle zone ove si prevede l'obbligo dei P.P. di esecuzione o Lottizzazione convenzionata.

L'indice di fabbricabilità fondiaria I.F. si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

TITOLO TERZO

ART. 6

(Modalità di attuazione del Piano)

Il P.R.G. si attua in due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: residenziali di interesse ambientale; residenzaile di ristrutturazione; residenziali di espansione; riservate ad attività produttive; ad attrezzature pubbliche ove ciò sia specificamente richiesto; a recupero ambientale; a destinazione speciale; a carattere direzionale.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7

(L'intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla approvazione dei progetti urbanistici esecutivi - quali : Piano particolareggiato (PPE), Piano di recupero (PdR), Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP), Piano per gli insediamenti produttivi (PIP), Piano di lottizzazione convenzionata (LC)

In sede attuativa occorre, prima della realizzazione dei progetti di lottizzazione realizzare gli spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standards nelle zone di espansione. Il Consiglio Comunale potrà ritenere non necessaria la localizzazione degli spazi pubblici all'interno delle aree soggette a lottizzazione convenzionata stante la

dotazione prevista nei raggi di influenza; in tal caso gli oneri relativi saranno monetizzati dal lottizzante per la necessaria acquisizione delle aree e per la realizzazione di quota parte delle opere su di esse insistenti.

Gli ambiti di intervento sono considerati, a tutti gli effetti di legge, comparti edificatori (art.23 della L.U.).

I piani urbanistici preventivi di iniziativa privata devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli (ivi inclusi quelli indicati nel piano a destinazione di uso pubblico), delimitati da confini di zone omogenee, strade esistenti e/o di progetto, margini e barriere naturali.

L'autorizzazione ai piani di lottizzazione è concessa con i modi ed alle condizioni previste nella vigente legislazione.

Nei piani di lottizzazione dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e l'indice di fabbricabilità fondiaria di ogni lotto, in modo che la cubatura non risulti superiore a quella risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona lottizzata.

La concessione edilizia, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è rilasciata solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

I proprietari dovranno cedere al Comune, entro termini stabiliti, le opere di urbanizzazione prima

ria con le relative aree, le aree per quelle secondarie, a parziale scomputo della quota di contributo di cui all'art.3 della legge n.10/1977 relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Per ciascuna zona residenziale assoggettata a piano di lottizzazione viene indicata, per ogni abitante insediato previsto, la volumetria unitaria a mc. v.p.p. di costruzione corrispondente, in essa compresa quella strettamente connessa alle residenze - quest'ultima da valutarsi nella misura di mc.100/ab - per la quantizzazione degli standards.

A tale volumetria si possono aggiungere eventualmente non più di 20 mc. vuoto per piano, per le destinazioni non specificamente residenziali, ma ad esse strettamente connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali).

La dotazione di spazi pubblici è fissata, secondo quanto disposto dalla legge regionale n.14/1982, in quantità comunque non inferiore a 18 mq/ab ripartite, salvo i casi che verranno esplicitamente indicati nella presente normativa, come segue:

- a) mq.4,5 per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) mq.2,0 per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;

- c) mq. 9,0 per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport;
- d) mq. 2.5 per parcheggi pubblici.

Nell'ambito di aree pubbliche nelle quali si integrano più attrezzature, ogni piano esecutivo deve prevedere l'organizzazione di massima delle funzioni relative a tutta l'area.

ART. 8

(Intervento edilizio diretto)

Nelle zone in cui è consentito questo intervento, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, con le modalità e gli oneri di cui alla legge n.10/77 e successive specificazioni della normativa regionale, rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Ove esistono aree comprese nel lotto edificabile, destinate ad uso pubblico dal P.R.G. per effetti di arretramenti dovuti ad allineamenti o ampliamenti stradali, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione che prevede la cessione gratuita al comune di dette aree.

ART. 9

(Cambiamento di destinazione d'uso)

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati

devono essere indicate nei progetti d'intervento e dilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona e qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione e dilizia di variante. Inoltre il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 10

(Opere di urbanizzazione)

- Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione ed il verde primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) quelle per la pubblica istruzione, le attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
- b) quelle per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori di fognatura e di adduzione idrica, linee elettriche, ecc.).

ART. 11

(Utilizzazione degli indici e composizione del lotto)

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

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Detto ultimo obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla concessione.

TITOLO QUARTO

(ART. 12

(Zone destinate alla viabilità)

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i nodi stradali. L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, tuttavia eventuali modifiche devono essere motivate da ragioni importanti e devono comunque essere tali da rispettare la logica dell'impianto viario che presiede al disegno di piano. Al riguardo il Comune può redigere preventivamente un piano quadro della viabilità, con valore di piano esecutivo, esteso a parti o a tutto il territorio comunale.

Le strade che formano oggetto delle previsioni di piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

- a) strada primaria con funzione prevalentemente intercomunale; quattro o due corsie di m.3,75, banchine laterali di m. 2.00;
- b) strada di scorrimento, con funzione prevalentemente comunale, urbana ed extraurbana: quattro o due corsie di m.3.50, marciapiedi e banchine laterali di m.1.50;

- c) strada di quartiere (urbana) con funzione di distribuzione del traffico e collegamento tra quartieri e zone urbane: 2 corsie carrabili di m.3.25, con possibilità di corsie laterali per la sosta e marciapiedi pedonali di m.1.50;
- d) strada locale: con prevalente funzione di servizio diretto degli insediamenti urbani o agricoli: 2 corsie carrabili di m.3.00, marciapiedi pedonali di m.1.50.

La strada locale (interpoderale) può anche avere dimensioni diverse e non minore di m.3.00 oltre la banchina o marciapiede nel rispetto delle leggi vigenti.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità vicinale ed interpoderale sarà di m.6.00 per le strade comunali tale distanza sarà di m. 20,00.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

ART. 13

(Spazi di sosta e manovra)

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti gli spazi pubblici necessari per la sosta, manovra e accesso degli autoveicoli.

ART. 14

(Distanza e distacchi nelle varie zone)

Nelle zone residenziali in cui sono previste

opere singole di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi fabbricati, le distanze fra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati, anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade di categoria a, b, c, d, vanno computato seguendo i criteri prescritti dalle presenti norme.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, dovranno prevedere una fascia di rispetto comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1/4/1968 n.1404.

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade pubbliche e private non deve essere inferiore a m.6.00.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, e salvo quanto previsto al riguardo dalle presenti norme, è vietata l'edificazione sul confine; i distacchi dai confini vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone, misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali corpi chiusi aggettanti dei fabbricati o dal filo più esterno di essi, in mancanza dei detti corpi aggettanti.

Al riguardo si precisa che il limite di zona per le attrezzature di uso pubblico equivale a con fine, indipendentemente dalla effettiva realizzazio ne dell'opera.

ART. 15

(Fasce di rispetto stradale)

In tali fasce è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, anche in soprae levazione.

E' consentito a titolo precario e mediante ap posita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno esse re ubicate ad una distanza reciproca minore di m.20.00.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nello spazio di arretramento che fruisce degli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione senza in cremento di volume.

I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 20%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi nel rispetto del le preesistenti distanze dalle infrastrutture da salvguardare.

ART. 16

(Divisione del territorio in zone omogenee)

Il territorio comunale è diviso in zone, come dalle tavole di piano, secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali

- A : zona storico-urbana di saturazione
- B1: zona satura
- B2: zona di completamento
- C : zona di espansione residenziale urbana

2) Zone per attività produttive

- D: zona per artigianato e piccole industrie

3) Zone agricole

- E: zona agricola

4) Zone di interesse generale

- F1: zona destinata a servizi generali ed attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovracomunale.
- F2: parco urbano (verde pubblico)
- F3: zona fieristica
- F4: zona servizio-mercato

5) Zone a destinazione speciale

- G1: zona turistica-alberghiera
- G2: Verde attrezzato

6) Zona di tutela

- H : Zona di rispetto cimiteriale

- A : ZONA STORICO-URBANA DI SATURAZIONE
- Destinazione d'uso:
residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie
- Strumenti esecutivi:
Piano di recupero approvato
- Area minima di intervento:
l'area minima di intervento non può essere inferiore dell'ambito urbanistico, indicato nell'elaborato grafico.
- Indice di fabbricabilità territoriale:
coincidente con le volumetrie esistenti nell'intera zona e nei singoli ambiti, volumetrie che si conservano o si ricostruiscono secondo le indicazioni del piano esecutivo.
- Indice di fabbricabilità fondiaria:
Si rimanda al piano esecutivo.
- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini:
Si rimanda al piano esecutivo.
- Nelle more di formazione, variante e rielaborazioni del piano esecutivo dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi progettuali:
 - 1) rispettare i criteri e le indicazioni della presente normativa;

- 2) conservare l'impianto viario principale secondo l'andamento esistente. Vanno previsti ampliamenti delle sezioni viarie.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti o previsti;

- 3) conservare per quanto possibile il tipo edilizio "esistente" anche in caso di demolizione e ricostruzione.

E' consentita la chiusura degli spazi coperti, purchè posti in aderenza ai fabbricati esistenti e non costituiscono sopraelevazione;

- 4) rispettare i caratteri ambientali e monumentali esistenti;

- 5) realizzare preferibilmente le coperture a tetto, da eseguirsi secondo criteri e tecniche atti a salvaguardare la civiltà edilizia locale;

- 6) il rapporto di copertura dovrà consentire il recupero di superfici da adibire a parcheggi, ampliamenti delle sedi viarie e ad attrezzature;

- 7) in caso di ristrutturazione interna di edifici non monumentali o in caso di demolizione e ricostruzione, è consentito l'aumento delle superfici utili.

Il piano esecutivo dovrà inoltre contenere i seguenti elementi:

- 1) relazione geotecnica in conformità alle leggi vigenti;
- 2) relazione sulle preesistenze archeologiche e sui caratteri morfologici e monumentali del sito storico-urbano;
- 3) dati sullo stato complessivo di conservazione degli edifici;
- 4) classificazione tipologica degli organismi edilizi aventi sostanziale unità formale e di riconosciuto valore storico-artistico;
- 5) destinazione e sistemazione delle aree libere o liberabili.

In assenza di piano esecutivo sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo e risanamento statico ed igienico degli edifici, compresa inoltre la ristrutturazione interna di quelli non monumentali senza alterazione della forma, della volumetria e delle finestrature esistenti.

- B1 : ZONA SATURA

- Destinazione d'uso :

residenze, attrezzature pubbliche, edifici di interesse pubblico a carattere residenziale o connessi alla residenza, attività terziarie

- Strumenti attuativi :

piano particolareggiato, concessione edilizia o autorizzazione limitata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ai restauri conservativi ed ai risanamenti statici ed igienici

- Area minima d'intervento per gli strumenti esecutivi:

ambito urbanistico così come indicato nell'elaborato grafico

- Indice di fabbricabilità territoriale :

conservazione dei volumi esistenti

- Indice di fabbricabilità fondiario :

coincidente con la volumetria esistente

- Indirizzi progettuali dei piani esecutivi :

E' prevista la ristrutturazione urbanistica degli ambiti urbanistici, con possibilità di variazione dei rapporti di copertura e delle altezze

degli edifici al fine di ottenere le aree necessa
rie per ampliamenti delle sedi viarie e per pare
cheggi.

Le norme al riguardo sono stabilite in sede di re
dazione del piano esecutivo, con l'obbligo di con
servazione della volumetria complessiva esistente
in ogni ambito. Il piano esecutivo deve inoltre
indicare:

- la destinazione d'uso dei vari livelli;
- la destinazione e sistemazione delle aree libe
re o liberabili.

In assenza di piano esecutivo sono consentite sol
tanto le opere di ordinaria e straordinaria manu
tenzione, di ristrutturazione interna, di restau
ro conservativo e risanamento statico; è vietata
qualsiasi costruzione nelle aree libere.

- B2 : ZONA DI COMPLETAMENTO

- Destinazione d'uso:

Residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie

- Strumenti esecutivi:

Concessione ad edificare

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

2.00 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano

- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini:

H max = 7,50. In deroga H max non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti.

La distanza fra i fabbricati, sarà data dal rapporto $H \text{ max} / \text{distanza} = 1$, e non inferiore a m.10.00

E' consentita la costruzione in aderenza o sul confine.

La distanza minima dal confine è di mt.5.00. Lungo le strade pubbliche le esigenze di allineamento stradale e di cortina edilizia continua, possono prevalere sulle presenti norme.

- Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto delle presenti norme e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario = 2.00 mc/mq, comprensivo del volume esistente;

- Altezza massima del fabbricato eguale a metri 7,50 comprensiva della sopraelevazione e comunque non superiore all'altezza dei fabbricati circostanti e preesistenti.
- E' consentita la costruzione in aderenza di altri fabbricati o sul confine.
- Demolizione e ricostruzione
nel rispetto del Regolamento edilizio e delle norme di cui al precedente punto: la demolizione di un fabbricato esistente riporta alla normativa per il caso di costruzione su area libera.
- Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti
E' consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma e della volumetria, mentre è ammesso l'aumento della superficie utile e del numero di piani esistenti, nel rispetto degli indici relativi alla zona.

- C1 : ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA

- Destinazione d'uso:

nuovi complessi insediativi per edilizia residenziale privata e pubblica, comprensivi di standards

- Strumenti esecutivi:

lottizzazione convenzionata, Piano di zona (PEEP - legge 167 - e Legge 219 del 14/5/1981 e successive modificazioni)

- Indice di fabbricabilità territoriale:

1,282 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

2 mc/mq.

Lotto minimo = mq. 2.000

- Altezze dei fabbricati, distanze dai confini e fra i fabbricati:

L'altezza è da definirsi in sede di redazione della lottizzazione convenzionata o del piano di zona, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

La distanza minima dal confine è di m.5.00; è consentita la costruzione in aderenza o sul confine.

La distanza minima fra i fabbricati è di m.6,00.

La distanza dal ciglio stradale è di m.6,00.

- Caratteristiche di progetto:

Le caratteristiche di progetto della lottizzazione

convenzionata e del piano di zona devono essere tali da:

- rispettare la presente normativa;
- consentire una razionale utilizzazione della parte di superficie da destinare alla urbanizzazione secondaria.

Nelle more della formazione dei piani esecutivi è soltanto consentito, per l'edilizia esistente, la ordinaria e straordinaria manutenzione necessaria al risanamento statico ed igienico, compresa inoltre la ristrutturazione funzionale senza alterazione del volume, delle superfici e del numero di piani esistenti.

Inoltre, nelle more della formazione dei piani esecutivi è vietata la realizzazione di opere di uso pubblico; quando ne sia riconosciuta la necessità improrogabile, tali opere andranno ubicate nelle zone omogenee del tipo F1, in aree limitrofe a quelle di espansione residenziale.

- Aree e volumi per urbanizzazione secondaria:

Sono da prevedere nel piano di lottizzazione o nel piano di zona applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale dell'area interessata.

Per i volumi è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

Qualora l'Amministrazione non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree S2 in relazione alla loro estensione, conformazione ed ubicazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, ne chiederà la monetizzazione ai sensi delle vigenti disposizioni.

- Concessione Edilizia diretta -

La concessione ad edificare può essere rilasciata per il lotto residuo e frontista inferiore al lotto minimo, quando le opere di urbanizzazione primaria siano già esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici prefissati e delle relative prescrizioni per le zone omogenee.

- D : ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E
CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI

- Destinazione d'uso:

- a) edilizia e infrastrutture di carattere industriale con il limite massimo di 30 addetti per industria. E' consentita la realizzazione di uffici e la residenza di personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, per una cubatura max, per ciascuna azienda di 400 mc.
- b) edilizia a carattere artigianale; è prevista la costruzione residenziale per abitazione del conduttore, padiglione esposizione e commercio nel rispetto degli indici di zona.

- Strumenti esecutivi:

piano per insediamenti produttivi (ai sensi della legge 365/71) con previsione dei lotti per piccole industrie e attività artigianali, con esclusione di quelle inquinanti.

- Indice di fabbricabilità territoriale:

1,20 mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiario:

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il PIP e tale da consentire una volumetria totale non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di cui sopra

- Rapporto di copertura:
non maggiore dello 0,20
- Altezza massima:
metri otto. Sono ammesse deroghe fino a metri 12
sulla base di motivate e documentate esigenze
tecniche.

- E : ZONA AGRICOLA

- Destinazione d'uso:

agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come: case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli.

- Strumento attuativo

concessione ad edificare

- Altezza dei fabbricati = H max m 7,50

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq.

Per le aree seminate e a frutteto: 0,03 mc/mq.

Per le aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva - 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: fienili, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni il rapporto di copertura è di : 0,05.

Per gli allevamenti zootecnici, consentiti e-sclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- minima distanza dai confini: mt.20

Per gli impianti collettivi a servizio di più aziende agricole il rapporto di copertura è ele

vabile a 0,30.

- Ampliamenti:

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino a un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

- Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

F1 : ZONA DESTINATA A SERVIZI GENERALI ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

+ Destinazione d'uso:

aree per la localizzazione dei servizi generali e le attrezzature pubbliche, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovracomunale

- Strumenti esecutivi:

intervento diretto con concessione nelle zone omogenee A e B; piano particolareggiato nelle aree di espansione residenziale

- Area minima d'intervento: (per il piano particolareggiato) gli interi ambiti interessati dall'intervento, così come indicati negli elaborati grafici

- Indirizzi progettuali

E' prestabilito un unico parametro, il rapporto di copertura, che non può essere superiore a 50%, - fatte salve le prescrizioni delle leggi specifiche in materia.

- F2 : ZONA PER IL PARCO URBANO (VERDE PUBBLICO)

- Destinazione d'uso:

La zona è destinata a verde pubblico attrezzato. Sono soltanto ammessi, previa approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, gli impianti mobili indispensabili per la sistemazione della zona a grande parco urbano.

E' prevista la costruzione di volumi annessi alle funzioni consentite nel rispetto di un indice $\text{max} = 0,10 \text{ mc/mq.}$

- Strumento esecutivo

piano particolareggiato esteso all'intera zona

- Indirizzi progettuali

Il piano dovrà prevedere la sistemazione del parco e l'integrazione di eventuali costruzioni esistenti, evitando tuttavia ogni viabilità non assolutamente necessaria, possibilmente di penetrazione e non di attraversamento. Le costruzioni demolite o confiscate non possono essere ricostruite. Inoltre il piano deve contenere un programma di sviluppo arboreo ad alto fuso, con alto indice di piantumazione ed ubicazione degli spazi a verde attrezzato per la fruizione della collettività.

- F3 : ZONA FIERISTICA

- Destinazione d'uso:

Piccoli impianti artigianali, locali fiere campionarie, esposizioni, mercato coperto-scoperto, depositi ed uffici per attività terziarie a servizio delle residenze o delle attività agricole, compresa la grande distribuzione con priorità per la tabella merceologica VIII del D.M. 30 agosto 1971. La zona è destinata per il 20% a parcheggi, spazi di manovra e verde pubblico e per il 30% a residenze.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

1,00 mc/mq

- Strumenti attuativi:

Piano particolareggiato, lottizzazione convenzionata.

- Area minima d'intervento:

da definirsi nel P.P.E.

- Indice di copertura:

pari al 50% del lotto fondiario

- Altezza massima:

metri otto

- Distanza dai confini:

non inferiore a m 5.00.

- F4 : ZONA DI SERVIZIO - MERCATO

- Destinazione d'uso:

Mercato settimanale e fiere occasionali -

20% parcheggio - 10% strutture mobili provvisorie

H max M.4,00

- Strumenti attuativi:

Intervento diretto

esteso all'intera area

- G1 : ZONA TURISTICO-RESIDENZIALE

- Destinazione d'uso:

Alberghi, ristoranti ed impianti complementari, pensioni, motels, residences, attrezzature di uso collettivo, campeggi, verde attrezzato (Parco, sport, etc.).

- Strumenti esecutivi:

Intervento urbanistico preventivo

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

0,50 mc/mq, elevato a 1.00 mc/mq per gli alberghi, motels;

0,10 mc/mq per verde attrezzato (Parco)

- Rapporto di copertura:

Non superiore allo 0,20 della superficie disponibile.

Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde e opportunamente attrezzato.

L'area destinata a parcheggio è di 8 mq/posto letto e può essere utilizzata a tale scopo il restante 30% della superficie scoperta.

- Numero di piani:

Uguale a due, elevabile a tre per gli alberghi, compreso il piano terra.

- Campeggi - Costruzioni temporanee o precarie -

Riguarda la realizzazione di costruzioni tempora

nee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili.

Tali opere dovranno essere proporzionate per ac-cogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati.

- G2 : VERDE ATTREZZATO

+ Destinazione d'uso:

Attrezzature sportive scoperte e coperte. Per le attrezzature di nuovo impianto e per gli eventuali adeguamenti funzionali di quelle esistenti comportanti modifiche ed ampliamenti, le relative definizioni progettuali dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

Sono ammesse le sole volumetrie necessarie allo esercizio delle attività ; è consentita inoltre la realizzazione di alloggi per la residenza di personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti.

- Strumenti esecutivi:

lottizzazione convenzionata

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

0.20 mc/mq

- H : ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- Destinazione d'uso:

rispetto cimiteriale. In tale zona è vietata ogni costruzione, ad eccezione di volumi strettamente necessari e destinati alla vendita di fiori ed oggetti sacri (limitazione stabilita dall'art.338 del testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934 n.1265, della legge 17 ottobre 1957 n.983 e legge 4 dicembre 1956 n.1428 per i cimiteri di guerra).

Le concessioni e le autorizzazioni relative alle piccole costruzioni di cui sopra sono limitate nel tempo.

Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni:

- 1) è consentito il risanamento statico ed igienico nel rispetto della volumetria, delle superfici e dei piani esistenti;
- 2) nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile.

Nelle zone non edificate vale la normativa della zona omogenea (Parco urbano) F2.