

COMUNE DI
CONCA DELLA CAMPANIA
PROVINCIA DI CASERTA
APPROVATO

CON DECRETO DEL PRESIDENTE
DELLA GIUNTA REGIONALE

IL RELATORE Giuseppe Amato in data 12 MAR 1988
IL COORDINATORE Ing. Antonio Campopiano

PIANO REGOLATORE
GENERALE 1978

DELIBERAZIONE CONSILIARE DEL
RATIFICATA IL

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
di G.M./CC. n. 34 del 21-7-78

Si notifica l'avvenuta pubblicazione nell'Albo

Pretorio di questo Comune
dal 2-8-87 al 22-9-87

NORME D'ATTUAZIONE

8

STUDIO DI INGEGNERIA, ARCHITETTURA E URBANISTICA

VIA CHIARAMONE 3 NAPOLI CORSO TRIESTE 163 CASERTA

COLLABORAZIONE ARCH. C. GRIMELLINI

PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI
CORICA DELLA CANTATA

NORME DI ATTUAZIONE

redatte secondo le norme della legge
urbanistica 17/8/1942 n° 1150, modi-
ficata ed integrata con legge 6/8/
1967 n° 765 e con legge 19/11/1968 n°
1187, nonché dei decreti ministeriali
1/4/1968 n° 1404 e 2/4/1968 n° 1444,

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
GENERALITÀ

Art. I

Applicazione del piano

Al sensi della legge 17 agosto 1942 N° 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 N° 765 e con legge 19 novembre 1968 N° 1187, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

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 e destinazioni d'uso previsti dal P.R.G. 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:

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di urbanizzazione 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.R.G. (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.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi ed 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 o per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognature, acquedotti, elettricità, ecc.).

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mq/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mq. 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, (area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti appendanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali), divisa per la superficie fondiaria.

ALTEZZA DELLE FRONTI (m)

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno;
- b) piano di calpestio del piano terreno
- e la più alta delle quote:

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato, (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H = Altezza del fabbricato, media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume, la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

NUMERO DEI PIANI ABITABILI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale località di Cat. A.1)-A.2.) ed 3.1)

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. 3.2) o 3.3), anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1) e A.2) appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Classificazione dei locali:

A.1. - Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia collettiva che individuale;

Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A.2. - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riu-

nioni, sale da gioco, palestra;

-laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

✱ - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Se no locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

3.1.-servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessivi scolastici e di lavoro.

3.2.-a) scale che colleghino più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie o 3 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scrupolosa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaio;

3.3.)a) disimpegni inferiori a 12 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 4 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automati-

co, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

DISTACCO 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 (mc/mq) = (ab/Ha)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc, costruibile in ogni mq, di superficie territoriale (non si comprende in tale volume quello relativo ad opere costituenti attrezzature pubbliche), l'indice esprime anche il numero di abitanti insediati su un ettaro 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, motels, pubblici esercizi

U uffici pubblici e privati; studi professionali

C attrezzature commerciali

S attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

L laboratori sussidiari delle attività commerciali

O laboratori artigiani

I impianti industriali

P attrezzature di interesse generale e non 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 coltivazione dei fondi agricoli

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.5

Modalità di attuazione del piano

Il P.R.C. 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, agricole, e per le zone di progetto solo nei casi previsti dall'articolo 20.

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

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni indicate nella tabella dei tipi edilizi e riportate nella tavola di zonizzazione del, 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 o/ e strade esistenti e di progetto. L'area interessata dalla lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omogenea,

nea tipo isolata da altre uguali perché da queste separata da altre zone, non può in alcun caso essere inferiore ai 10.000 mq.

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. 72 del R.E.).

Nelle zone residenziali ad ogni abitante insediata 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 18 mq. per abitante, così ripartiti:

- a) mq. 4,50 per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo.
- b) mq. 2 di aree per le attrezzature di interesse collettive: religiose, culturali, sociali, assisten-

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

c) mq. 9,00 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. 2,50 di aree per parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla legge n° 765.

E' comunque fatto obbligo, per ogni lottizzazione, di lasciare 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 titolari della concessione edilizia 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 nello strumento urbanistico 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, semprechè 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 concessione edilizia, rispettando gli indici edilizi e le destinazioni d'uso previsti nella tabella.

Per ottenere la concessione edilizia, la zona deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria (Tale condizione non è richiesta per l'edilizia agricola isolata nelle zone E¹ E²).

I titolari della concessione edilizia dovranno cedere al COMUNE la quota parte per le opere di urbanizzazione secondaria secondo la proposta di convenzione seguente.

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964 n° 247) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del titolare della concessione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

- c) il termine non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

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 concessione 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 o 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 semp. marciap. e cunetta	Sistemi medi	Parcheggi	Carric	Nota
E	Primaria	Varia	Event. cana- lizzata e nessuna	Regolamen- 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	Distanza costruzioni dal ciglio	Accessi veicolari	Accessi pedonali
E	Primaria	Regolamentate	mt. 10,00	Da progetto	Continui
F	Locale	Regolamentate	mt. 7,50	Continui	Continui
G	Interna	Libere	-	Continui	Continui
H	Pedonale	-	-	NO	-

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

EDIFICI	Spazi di sosta e parcheggio	
	mq./ha.	mq./mq. RT.
Edifici di abitazione in zone residenziali urbane, di completamento, di espansione	0,05	-
Cinema, grandi magazzini, impianti sportivi coperti	0,2	-
Ambulatori comunali, case di cura e case per attrezzature comuni	0,1	-
Palazzi per uffici e negozi	0,06 (.)	-
Impianti sportivi da spettacolo coperti	-	0,2
Altri impianti sportivi coperti	-	0,2
Altri edifici	0,02	-
Edifici per attrezzature tecniche e distributive, per l'agricoltura e allevamento	-	0,04
(.) All'esterno degli edifici e in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.		

PARCHeggi DI COMPLETAMENTO PERMANENTE

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

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 all'a 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 alla nota che segue.*

*NOTA Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata a abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Distanze e distacchi nelle varie zone.

In ciascuna zona devono rispettarsi i distacchi minimi dagli edifici e dai confini stabiliti nella tabella dei tipi edilizi. Nelle zone di tipo C devono rispettarsi le distanze dal ciglio stradale stabilite dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n. 1444.

Per tutte le costruzioni ricadenti nel territorio comunale, non interessato dal piano di zonizzazione, le distanze dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono previste norme 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 dei fabbricati, dal filo di fabbricato in mancanza di aggetti, anche se prive di vedute.

Capo II

art. 14

ZONE OMOGENEE

Divisione del territorio in zone omogenee

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

1) - ZONE RESIDENZIALI :

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

A
B
C¹, C², C³

2) - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA :

- Zona produttiva

D

3) - ZONE AGRICOLE :

- Zone agricole semplici
- Zone agricole a tutela

E¹
E²

4) - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO

F¹

5) - PARCO APERTO AL PUBBLICO

F²

6) - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

- Zone di rispetto cimiteriale
- Zone di rispetto stradale
- Zone di rispetto ferroviario
- Zone di rispetto fluviale
- Zone di rispetto alle linee elettriche

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.

Nelle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenga non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere conservati ma, se dequalitati, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari ad almeno 3 volte la superficie utile della officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'emissione sia contenuta 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.

ZONA A RESIDENZIALE A TUTELA

DESTINAZIONI D'USO

- 1)-RESIDENZA
- 2)-RESIDENZE TURISTICHE
- 3)-ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, HOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 4)-UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI
- 5)-ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 6)-ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 7)-LABORATORI SUBSIDIARI 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

mq/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/h -

ASSOLUTO

m -

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

m/h -

ASSOLUTO

m -

PARCHeggio NEL LOTTO

mq/mc -

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI

m -

SPAZI INTERNI :

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO

DA DEFINIRSI IN SEDE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA

ANORME PARTICOLARI

Zona di interesse storico-ambientale da sottoporre a particolare tutela. La struttura viaria ed edilizia non può subire modifiche e pertanto, nelle more, le aree inedificate restano libere, secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

Sono consentiti restauri e rifacimenti delle vecchie strutture, i restauri architettonici con la eventuale eliminazione di aggiunte recenti prive di interesse, nonchè mutamenti di destinazione d'uso che non comportino alterazioni delle sagome volumetriche preesistenti.

Qualsiasi intervento edilizio dovrà rimanere nei limiti della consistenza volumetrica preesistente, la quale, nel caso in cui occorra migliorare la funzionalità interna delle abitazioni e la dotazione dei servizi, potrà essere aumentata nella misura del 10 % senza superare comunque i mc.50 per alloggio.

Il restauro generale della zona avverrà a mezzo di Piano Particolareggiato d'esecuzione.

Si applicano altresì le prescrizioni di cui agli artt. 33-34.

N.B.

Tutte le zone "A" possono considerarsi,

, aree per intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 17

ZONA - B - RESIDENZIALE ATTUALE

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, MOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 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

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' FONDARIA

mc/mq 1,50

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mq -

INDICE DI COPERTURA

mq/mq

ALTEZZA

m 11,00

VOLUME MASSIMO

mc

NUMERO DEI PIANI

3

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: CORTILI, PATIO

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA

ZONA B

NORME PARTICOLARI

Nelle nuove costruzioni, regolamentate dalle norme riportate in tabella, l'altezza massima non potrà comunque superare una volta e mezzo la larghezza degli spazi pubblici antistanti più lo eventuale arretramento.

Nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti, potrà costruirsi in allineamento con essi.

Inoltre, per non arrecare pregiudizi allo schema viario esistente, occorre che venga assicurata una distanza di rispetto dal ciglio stradale di almeno m. 3,00.

*

NORME PER LE ZONE ALBERGHIERE

Le sole parti di zone omogenee B con destinazione alberghiera, fermo restando quanto altro stabilito in tabella, seguono inoltre le seguenti norme:

- Le altezze massime raggiungibili, restando fermi i relativi rapporti tra altezze e distacchi tra edifici e tra edifici e confini privati e pubblici, possono essere in ogni zona superiori di m. 3,50 rispetto a quanto stabilito in tabella.
- Le quantità di superfici occorrenti per la richiesta dotazione di spazi pubblici sono quelle riportate in tabella ma annullando i dati relativi alle scuole d'obbligo e moltiplicando per 1,70 i dati relativi alla quota per il verde pubblico.
- Allo scopo di favorire una razionalizzazione dei piani di copertura degli alberghi esistenti, e per venire incontro alle esigenze di una migliore distribuzione dei servizi, in deroga alle norme, è consentito l'accorpamento delle strutture tecniche emergenti con una struttura unica che le inglobi ed abbia altezza non superiore a quelle relative ai volumi già emergenti ed, in ogni caso, non superiore di m. 3,50, e che sia arretrata di almeno m. 1,50 rispetto ai prospetti del fabbricato, o sia realizzata a

falde impostate inferiormente alla quota dell'attuale solaio di copertutra dell'albergo.

- Non sono ammessi garages o depositi isolati.
- Si applicano in ogni caso le norme di cui agli articoli 33 -34-35-36-37-38.

* - E' possibile accorpare superfici prossime dello stesso proprietario.

- In deroga all'indice fondiario di zona prescritto è consentita l'aggiunta di volumi destinati ai soli servizi igienici mancanti all'unità residenziale, purchè tale volume non superi il 10% del volume della singola unità.

ZONA - C¹ - RESIDENZIALE DI PROGETTO

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, MOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 4)- UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI
- 5)- ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 6)- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 1,75

ab/ha 219

ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE

mq/mq 0,098

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

mq/mq 0,044

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

mq/mq 0,197

PARCHEGGI PUBBLICI

mq/mq 0,055

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq 2,89

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mq -

INDICE DI COPERTURA

mq/mq -

ALTEZZA

m

8,00

VOLUME MASSIMO

mc -

NUMERO DEI PIANI

2

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

6/100

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI

m

-

SPAZI INTERNI: PATIO

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha

150

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

o PIANO PARTICOLAREGGIATO P.E.E.P.

ZONA **C¹** - P.E.E.P.

NORME PARTICOLARI

Per non pregiudicare l'utilizzazione delle aree destinate alla edilizia economica e popolare, esse devono restare vincolate a zone agricole fino alla adozione del piano di zona o quanto meno fino alla adozione della delibera prevista dall'artt. 51 della legge 865.

Si applicano, altresì, le norme di cui agli artt. 33-34-35-36-37

ZONA - C² - RESIDENZIALE DI PROGETTO

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, MOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 4)- ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 5)- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 6)- LABORATORI SUBSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
- 7)- LABORATORI ARTIGIANI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 1,12

ab/ha 140

ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE

mq/mq 0,063

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

mq/mq 0,028

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

mq/mq 0,126

PARCHEGGI PUBBLICI

mq/mq 0,035

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq 1,49

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mq

INDICE DI COPERTURA

mq/mq -

ALTEZZA

m

8,00

VOLUME MASSIMO

mc

-

NUMERO DEI PIANI

2

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

-

SPAZI INTERNI: IATIO

INDICE DI PIANTUMAZIONE

n/ha 150

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

ZONA - C³ - RESIDENZIALE DI PROGETTO

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- RESIDENZA
- 2)- RESIDENZE TURISTICHE
- 3)- ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, MOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 4)- ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 5)- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 6)- LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
- 7)- LABORATORI ARTIGIANI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq 0,60

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ab/ha 75

ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	0,034
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	0,015
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	0,068
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	0,019 x

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0,69

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq -

INDICE DI COPERTURA mq/mq -

ALTEZZA m 8,00

VOLUME MASSIMO mc -

NUMERO DEI PIANI 2

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1,5/1
ASSOLUTO	m	5,00

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 -

SPAZI INTERNI: PATIO

INDICE DI PIANTUMAZIONE n/ha 150

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

ZONE **C².C³**
NORME PARTICOLARI

Può essere consentito l'intervento edilizio diretto applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria e rispettando tutti gli indici e parametri stabiliti in tabella, nel limite massimo di 700mc., a condizione che la particella da edificare risulti di proprietà del richiedente da data anteriore a quella di adozione del presente P. S. C., e che il richiedente accetti il vincolo di inedificabilità sull'area residua fino alla approvazione del piano di lottizzazione, vincolo da trascrivere alla conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il rilascio della concessione per le nuove costruzioni suddette, è subordinato all'assunzione da parte del titolare della concessione dell'obbligo del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo la proposta di convenzione prevista dall'articolo 7

Si applicano, altresì, le disposizioni di cui agli artt. 33-34
 35-36-37

In alternativa alla lottizzazione convenzionata, tenuto conto che la legge N. 10 del 28/1/77 pone a carico dei richiedenti la concessione edilizia gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, è consentito procedere per interventi diretti mediante singole concessioni edilizie, utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario previsto nello strumento urbanistico, comunque non superiore a 3 mc/mq, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un piano di utilizzazione di tutte le aree redatto dal Comune.

Detto piano di utilizzazione, corredato da una convenzione da stipularsi fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari dei suoli ricadenti nei singoli interi ambiti di ogni zona omogenea, deve prevedere, nel rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario e degli altri indici e parametri vigenti nella zona in utilizzo e contenuti nello strumento urbanistico.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE ALBERGHIERE

nelle zone C con destinazione d'uso relativa ad H (alberghi, pensioni, ostelli, motels), valgono le seguenti norme particolari :

- a) Le altezze massime raggiungibili, fermi restando i relativi rapporti tra altezze e distacchi tra edifici e tra edifici e confini privati e pubblici, possono essere in ogni zona superiori a quelli stabiliti fino ad attingere un valore più elevato di m. 3,50 rispetto a quanto previsto nella normativa di zona.
 - b) E' ammesso l'accorpamento dei volumi, anche se relativo a più lotti, in un'unica unità volumetrica, ricavandone una maggiorazione della densità fondiaria che non ecceda il 10%.
 - c) Può essere concesso un aumento della densità fondiaria pari al 10% di quella relativa all'analoga zona non alberghiera, da utilizzare, però, esclusivamente per pertinenze e servizi annessi : locali di custodia, rimesse, impianti tecnici, ecc.
 - d) Non è ammesso il cumulo dei benefici previsti dai punti a), b), c) con quello previsto per gli accorpamenti in zona C non alberghiera.
 - e) Il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.
 - f) Almeno il 70% della superficie scoperta dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzata e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di 7mq/posto letto.
- Per tali parcheggi può essere utilizzata il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde : in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purchè asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
- g) Non sono ammessi garages o depositi isolati.

h) Le quantità di superfici occorrenti per la richiesta dotazione di spazi pubblici, nel caso delle zone alberghiere, sono quelle riportate in tabella ma annullando i dati relativi alle scuole d'obbligo e moltiplicando per 1,70 i dati relativi alla quota per il verde pubblico.

Si applicano, altresì, le disposizioni di cui agli artt. 33-34-35-36-37

ZONA-

D

ARTIGIANALE -

Industriale - Pinerolo

DESTINAZIONI D'USO:

1) LABORATORI ARTIGIANI

2) IMPIANTI INDUSTRIALI

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq 1,70
 2) ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE

mq/mq -

a) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq/mq 0,043

b) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI mq/mq 0,192

c) PARCHEGGI PUBBLICI mq/mq 0,053

3) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 2,39 *vedi mod. per*

4) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq 4000

INDICE DI COPERTURA mq/mq 0,25

5) ALTEZZA m 8,00

VOLUME MASSIMO mc -

NUMERO DEI PIANI -

6) DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

a) IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m 2/1

b) ASSOLUTO m 10,00

7) DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

a) IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m 1/1

b) ASSOLUTO m 5,00

8) INDICE DI PIANTUMAZIONE n/ha 150

9) PARCHEGGIO NEL LOTTO mq/mc 8/100

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI m -

SPAZI INTERNI: CHIOSTRINA, ALPIO CORTILE

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

NORME PARTICOLARI

Si applicano, altresì, le norme di cui all'art. 33.

ZONA - **E¹** - AGRICOLA SEMPLICE

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- RESIDENZA
- 2)- IMPIANTI OCCORRENTI PER LA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

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	0,03
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	5000
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	2/100
ALTEZZA	m	4,00
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	15,00

PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	-
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
SPAZI INTERNI: PATIO		-
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	-

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA.

ZONA

E¹NORME PARTICOLARI

All'indice fondiario di 0,03 mc/mq relativo alle sole residenze di carattere rurale, può aggiungersi un indice fondiario pari a 0,07 mc/mq per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero del bestiame.

La concessione ad edificare può essere concessa esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dello art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 30% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153. Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiaria in zona agricola per edilizia ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze.

Il calcolo della volumetria va fatto in rapporto alla superficie dell'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistono su territori di comuni limitrofi. In tal caso l'accorpamento delle aree deve risultare da apposito atto trascritto di vincolo.

Si applicano, altresì, le disposizioni di cui agli artt. **24**
33-34-36

ZONA - E² - AGRICOLA A TUTELA

DESTINAZIONI D'USO :

1)- 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 10.000

INDICE DI COPERTURA

mq/mq 1/100

ALTEZZA

m 4,00

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 : CONCESSIONE EDILIZIA

SI APPLICANO, ALTRESI', LE NORME DI CUI AGLI ARTT. 24, 33, 34 E 36

Art. 24

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 = 0,07 mc/mq per la zona E¹

0,01 mc/mq per la zona E².

altezza massima = ml.4,00 (salvo costruzioni particolari)

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

indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq.

altezza massima = ml.4,00

A₃ - costruzioni per allevamenti a carattere industriale

indice di fabbricabilità fondiaria = 0,08 mc/mq

superficie minima di intervento = 10.000 mq

Gli indici A₂ e A₃ sono applicabili nelle sole zone E₁

Per gli edifici suddetti non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature e 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 le aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria sono previste nella misura di cui all'articolo 12.

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

Sono fatti salvi tutti i disposti di legge che, in considerazione della funzione produttiva della zona, prescrivano od ammettano indici di densità diversa da quelli riportati in tabella.

Se si tratta di impianto cooperativo, esso potrà essere dimensionato tenendo conto di tutti i fondi serviti; in ogni caso, l'indice di fabbricabilità fondiaria, relativo al solo lotto impegnato dalla costruzione, non potrà superare lo 0,2 mc/mq; l'altezza massima sarà di m. 4,00 e le distanze dai confini verso fondi privati o verso spazi pubblici pari al doppio dell'altezza che si vuole conseguire.

Il taglio delle alberature esistenti è consentito al massimo per il 10%.

Si raccomanda nelle costruzioni l'uso di pietra locale a faccia vista e l'applicazione di intonaci colorati a "terra naturale" o bianco spento.

E' fatto divieto assoluto di mettere in opera rivestimenti sulle facciate.

ZONA - F¹ - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO

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

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' FONDARIA	mc/mq	1,50
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	25/100
ALTEZZA	m	9,00
VOLUME MASSIMO	mc	-
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	2/1
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1,3
ASSOLUTO	m	5,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	8/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
SPAZI INTERNI:		-
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	100

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA.

SI APPLICANO, ALTREMENTE, LE NORME DI CUI AGLI ARTT. 33, 34 E 36.

ZONA - F² - ZONA A PARCO APERTO AL PUBBLICO

DESTINAZIONI D'USO : 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' TERRITORIALE

ab/ha -

ATTREZZATURE:

ARRE 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 -

INDICE DI COPERTURA

mq/mq -

ALTEZZA

m 4,00

VOLUME MASSIMO

mc -

NUMERO DEI PIANI

1

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 : CONCESSIONE EDILIZIA.

ZONA A PARCO APERTO AL PUBBLICO

NORME PARTICOLARI

Sono ammesse solo attrezzature per lo sport a carattere permanente, ed attrezzature per lo spettacolo ed 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 soprelevazioni di qualsiasi natura. In caso di demolizione il suolo risultante dovrà rimanere inedificato e sistemato a parco.

Si applicano, altresì, le norme di cui agli artt. 33, 34 e 36.

CAPO IV

ZONE A VINCOLO

Art. 27

Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nella relativa fascia di rispetto, che dovrà avere una profondità di m. 200 da tutti i punti del muro di cinta del cimitero, sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

E' fatto divieto assoluto di ogni costruzione residenziale, anche a carattere rurale.

Si applicano altresì le norme di cui agli artt. 34-36

Art. 28

Zone di rispetto ai nastri stradali e ferroviari

Nell'area 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.

Si applicano, altresì, le norme di cui all'art. 36

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della legge 20/3/1965 n° 2248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione, o ad attrezzature pubbliche, o di uso pubblico.

Art. 29

Norme generali per le zone di rispetto generale

Nelle zone golenali è vietato qualsiasi intervento: è ammessa soltanto la esecuzione di opere necessarie per la regimentazione dei corsi d'acqua.

Lungo le rive dei fiumi e dei torrenti, al di fuori dei centri abitati esistenti, sono previste fasce di rispetto della profondità di 30 metri.

Tutte le proprietà private lungo le rive devono concedere passaggi pedonali pubblici fino al corso d'acqua, posti tra loro a distanza non superiore a m. 250.

Art. 30

Zone a vincolo idrogeologico

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R. D. 30 dicembre 1923 n. 3267 è concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Il piano territoriale dispone i vincoli idrogeologici, ai sensi del R. D. 30 dicembre 1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R. D. 13 febbraio 1923 n. 215, specificandone la natura ed i limiti.

Nelle predette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- a) su tutte le aree di boschi di alto fusto e di rimboschimento;
- b) su tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe, o di alluvione o comunque che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico è consentita soltanto l'apertura di strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali, previa l'autorizzazione di cui al primo comma. Tali strade dovranno comunque essere chiuse al traffico ordinario e di dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

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

Art. 31

NORME PER LE AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE;

Dette aree sono vincolate all'edificazione di edifici per l'istruzione. Per quanto concerne l'indice di fabbricabilità, 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 unità fabbricabile in cui trovano la loro sede, questa, con il rispetto della superficie prevista, potrà essere diversamente ubicata, purché nell'ambito della stessa unità edificabile. Il vincolo comunque è da ritenersi valido fino all'approvazione finale del piano di lottizzazione.

Art. 32

NORME GENERALI;**FABBRICAZIONE IN ADERENZA:** X

La fabbricazione in aderenza è ammessa su due lati dell'edificio - ove è possibile - nella zona omogenea tipo B, e su di un solo lato della zona omogenea C

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 portante degli spazi operativi (manovra, cariche, scarico ecc.)

DISTANZE DAI CIGLI E FILI STRADALI:

Le distanze delle costruzioni dai filii stradali all'interno delle zone omogenee di tipo C sono quelle prescritte dal D.M. 1444 del 2/4/68; in sede di lottizzazione planimettrica 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. 1404.

Art. 33

PARAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Il paramento esterno degli edifici, unitario su tutte le fronti, dovrà essere in pietra locale (calcare) a faccia vista o intonacato a colori di "terre naturali" o bianche spento, con esclusione di ogni rivestimento applicato o finto. E' ammesso cemento in vista.

Art. 34

MURI DI SOSTEGNO

Sono vietati muri di sostegno più alti di m.2,00 oppure scarpate più alte di m.2,50.

Tutti i muri di sostegno o scarpate dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale a faccia vista e dovranno essere schermati con piantagioni, ricorrendo eventualmente a gradoni a verde.

Art. 35

VOLUMI TECNICI DI COPERTURA

I lavatoi, gli stenditei, i serbatoi, le canne fumarie, i torrini scale ed ascensori posti alla sommità dei fabbricati, devono essere sistemati entro appositi locali da rifinire allo esterno decorosamente e da includere nell'architettura degli edifici.

E' da preferirsi comunque la copertura a tetto.

Art. 36

ALBERATURE ESISTENTI

In tutto il territorio del Comune è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto, ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

Ove si proceda all'abbattimento di tali alberi, che è consentito solo entro il limite massimo del 10% delle alberature esistenti e che è da autorizzarsi caso per caso per dimostrata ed assoluta necessità, si deve provvedere alla messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza, o di altre essenze similari.

Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola, in precedenza segnalata al Comune, in zone non destinate alla edificazione.

Art. 37

CAMPI DI GIUOCO

Gli spazi di distacco tra i fabbricati nelle zone B e C devono essere destinati a verde ed accuratamente mantenuti a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone edificabili i nuovi isolati devono essere dotati di campi da giuoco per bambini, nella proporzione di mq.1,00 (uno) per ogni vano utile dell'isolato. Detti campi di giuoco devono essere previsti nei piani di lottizzazione e devono essere ubicati in posizione di facile accesso e soleggiata e, in mancanza di diverso accordo tra i proprietari, graveranno sulle varie proprietà che compongono l'isolato in

proporzione all'ampiezza dei lotti.

Gli oneri relativi ai lavori di sistemazione e manutenzione (spianamento, drenaggio, spandimento periodico di ghiaia, recinzione, spiazzo con sabbia di mare ecc.) saranno a cura del lottizzante.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

NORME TRANSITORIE

Art. 38

Norme transitorie

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.