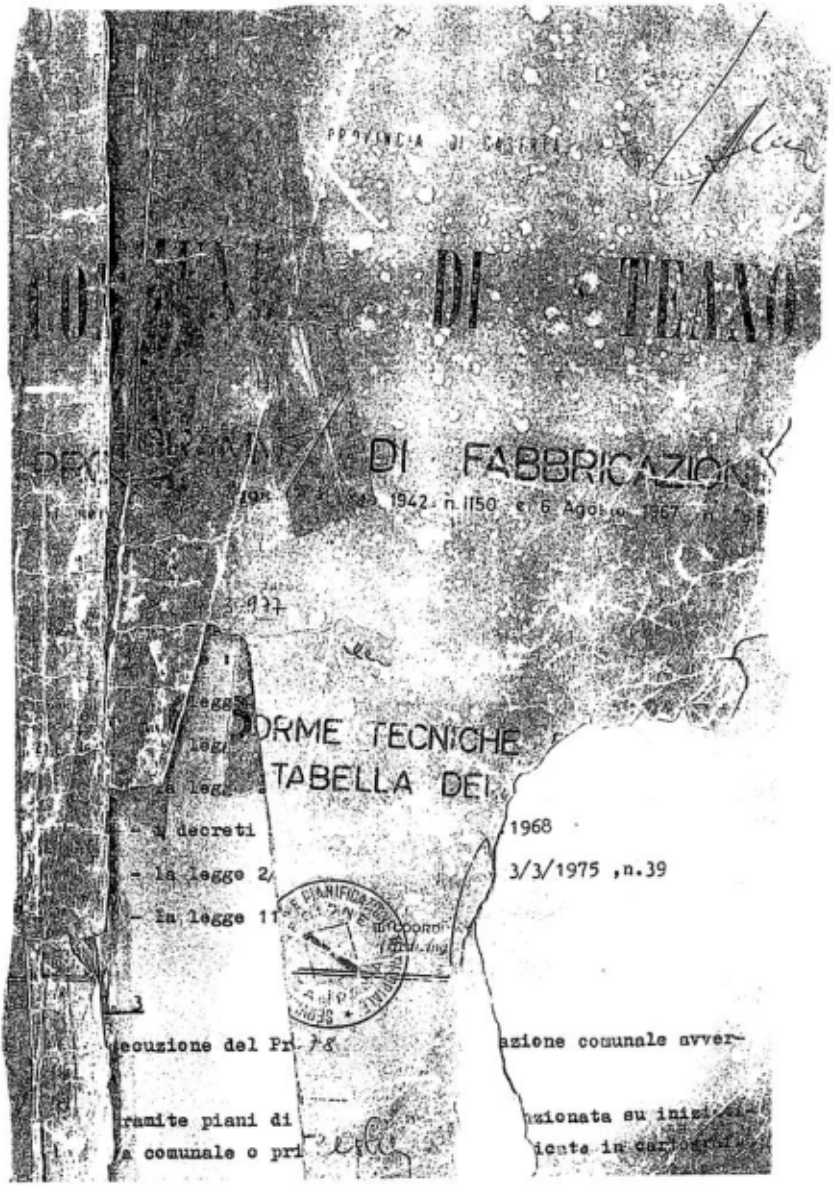


PROVINCIA DI CATANIA

DI TEAM

DI FABBRICAZIONE

1942 n.1150 e 6 Agosto 1967 n.

NORME TECNICHE

TABELLA DEI

- i decreti 1968

- la legge 2/ 3/3/1975 ,n.39

- la legge 17

esecuzione del Pr azione comunale avver-

tramite piani di nzionata su inizi

a comunale o pri icata in cartografia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I ARTE GENERALE

ART. 1

Tutto il territorio comunale si intende interessato e disciplinato dal Programma di Fabbricazione nei modi indicati dalle planimetrie costituenti la cartografia di Piano, nonchè dalle presenti norme che precisano e fissano le destinazioni d'uso del suolo, gli indici di zona, i distacchi, i vincoli e limiti, ecc..-

ART. 2

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed attività edilizie di cui all'art. 6 del Regolamento edilizio adottato unitamente al rpogramma di fabbricazione.

Al fine di una di una ordinata attuazione del Piano, il Comune applicherà i dispositivi delle leggi in vigore e segnatamente :

- la legge 17.8.1942, n.1150
- la legge 6.8.1967, n.765
- la legge 29.6.1939, n.1497
- i decreti ministeriali 1 e 2.4.1968
- la legge 2/2/1974, n.64 e D.M. 3/3/1975 ,n.39
- la legge 11.6.1971, n.426.-

ART. 3

L'esecuzione del Programma di Fabbricazione comunale avverrà :

1) tramite piani di lottizzazione convenzionata su iniziativa comunale o privata, nelle zone indicate in cartografia

2) Mediante il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme e del regolamento edilizio e delle indicazioni contenute nella cartografia di Piano in tutto il resto del territorio comunale.-

Nelle zone relative al punto 1),la concessione della licenza è subordinata all'approvazione del relativo piano di lottizzazione convenzionata.

ART. 4

I piani particolareggiati e i piani di lottizzazione convenzionata saranno redatti,presentati,approvati ed attuati secondo le prescrizioni della legge 6/8/1967,le indicazioni del programma di fabbricazione e del regolamento edilizio, e delle disposizioni del D.M. 1 e 2/4/1968.-

Tali piani dovranno essere precisati con progetti planovolumetrici di norma in scala 1:500.-

ART. 5

Per quanto si riferisce all'edificazione ed alla costruzione di opere pubbliche e private,il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone:

ZONE RESIDENZIALI

Zona A : Risanamento e restauro

Zona B_1: Ristrutturazione e completamento

Zona B_2: Completamento semintensivo

Zona B_3: Completamento estensivo

Zona C_1: Espansione intensiva alta

Zona C_2: Espansione intensiva

Zona C_3: Espansione semintensiva

Zona C_4: Espansione estensiva

Zona C_5: Espansione estensiva a villini

Zona C_6: Espansione turistico alberghiera

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Zona D_1: Zona industriale

Zona D_2: Zona artigianale

ZONE AGRICOLE

Zona E_1: Zona agricola di rispetto

Zona E_2: Zona agricola comune

ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E VERDI

Zona F_1: Attrezzature e servizi pubblici

Zona F_2: Verde pubblico, attrezzato, sportivo

Zona F_3: Zona archeologica.

Le norme e le indicazioni cartografiche relative a queste zone sono prescrittive.-

Le indicazioni cartografiche relative ai tracciati stradali, alle zone boschive e alle zone soggette a vincolo idrogeologico e di salvaguardia idrominerale sono puramente indicative, ai sensi della sentenza C.S. n.3 del 9/4/74.

Sono riportati inoltre i vincoli "non aedificandi" previsti da leggi o decreti specifici e precisamente:

- i vincoli di rispetto cimiteriale previsti dall'art. 8 del T.U. 27/7/1938 e dalle leggi 4/12/1956 n.983 e 17/10/1957 n.1265
- i vincoli di rispetto stradale previsti dal D.M. 1/4/1968
- i vincoli di carattere storico-artistico e paesistico previsti dalle leggi 1/6/1939 e 29/6/1939 per quanto attiene le aree archeologiche.-

ART.6

In tutto il territorio comunale la fabbricazione avverrà con il rispetto delle destinazioni d'uso di cui alle zone del precedente articolo e delle caratteristiche tecnico-urbanistiche di cui alla allegata"tabella dei tipi edilizi"in appendice al presente elaborato.-

ART. 7

Gli indici e i parametri fissati per l'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione hanno il valore ed il significato determinato per ognuno dalla specifica definizione tecnica stabilita nell'art.24 del Regolamento Edilizio adottato dal Consiglio comunale.-

PARTE SPECIALE

ART.8

Zona A : (Centro storico) RISANAMENTO E RESTAURO

Ricade in questa zona il centro storico di Teano-capoluogo di più antica edificazione con testimonianze e vestigia dell'epoca romana e monumenti di epoca medioevale,e aree limitrofe integranti.

In questa zona è vietato qualsiasi intervento che possa alterare il valore e l'aspetto degli edifici; sono ammessi solo interventi di restauro,ripristino e risanamento statico,igienico e conservativo.

Le altezze massime degli edifici per le operazioni di risanamento conservativo non debbono superare le altezze degli edifici preesistenti,computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili,l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;comunque detta

altezza dovrà sempre rispettare i limiti imposti dagli articoli 7 e 8 della legge 2/2/1974, n. 64 che detta norme di edilizia per le zone sismiche.-

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative i limiti inderogabili di densità edilizia di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.-

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i mc/mq. 5.-

ART.9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL TIPO B -

Ricadono in questo tipo di zone le aree del centro abitato di Teano-Capoluogo, ai margini del centro storico di cui all'articolo precedente, e tutti i centri abitati delle diciotto frazioni comunali compresi entro la "perimetrazione del centro urbano" adottata dal Comune ai sensi dell'art. 17, comma 1 lettera a, della legge 6/8/1967, n.765, parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale (rapporto tra il volume edilizio e l'area della zona di insediamento) sia superiore ad 1,5 mc/mq.-

In esse sono ammessi rifacimenti, trasformazioni, sopraelevazioni e nuove costruzioni, con esclusione assoluta di edifici per :

- industrie o lavorazioni rumorose, puteolenti o dannose alla salute pubblica;
- edifici rurali (stalle, fienili, porcilaie, ecc.).-

L'altezza massima dei nuovi edifici e quella raggiungibile dalle sopraelevazioni non può superare l'altezza degli edifici preesistenti, e circostanti, fino ai limiti massimi ammessi per le singole zone B, di cui agli articoli seguenti.-

Sono ammesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione che non comportino aumenti di volume rispetto a quello preesistente e comunque con densità edilizia non superiore a 5 mc/mq.÷ sono ammesse densità superiori a tale limite quando non eccedano il 70% della densità preesistente.-

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima di m. 10 (art.9 del D.M. 2/4/1968)

Le costruzioni si metteranno allineate con gli edifici esistenti, salvo arretramento obbligatorio in caso di rettifica stradale fissata da apposito progetto dell'Amministrazione Comunale.-

Le predette norme valgono per tutte e tre le zone B in cui è stata suddivisa la "zona omogenea B"; in ogni singola sottozona B valgono inoltre le specifiche norme di cui agli articoli seguenti.-

ART. 10

Zona B_1: RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed edilizia, previa redazione di apposito piano particolareggiato, in base alle seguenti norme specifiche :

- Qualora si rilevi la necessità di migliorare le condizioni igieniche dell'abitato o di agevolare la circolazione veicolare possono essere eseguiti espropri, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, con l'applicazione delle relative norme di legge.
- Sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti al solo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e fino a raggiungere un distacco minimo fra pareti finestrate di ml. 10,00 e di ml. 6,00 fra pareti non finestrate; rispettivamente i distacchi dai confini sono di m. 5,00 e 3,00.-
- Sono ammesse sopraelevazioni solo nel caso in cui allo stato attuale la costruzione risulti di altezza inferiore alla media dei quattro edifici più vicini di almeno m. 3,00 e fino al raggiungimento di un'altezza totale massima di m. 11,00.-

In ogni caso di ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione, e nel caso di eventuali nuove costruzioni su aree libere, non si potrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq.-

ART. 11

Zona B_2: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

Ricadono in queste zone alcune aree parzialmente edificate del Capoluogo, disposte essenzialmente ad est dell'abitato lungo i Viali Europa e XXVI Ottobre, che hanno lo scopo di riuscire il tessuto urbano senza ulteriori possibilità di espansione futura lungo una direttrice del massimo interesse paesaggistico, e tutti i nuclei abitati delle frazioni racchiusi entro la perimetrazione dell'abitato riportata con linea doppia tratteggiata nelle planimetrie alla scala 1:2.000.-

In queste zone l'edificazione è ammessa con il rispetto di tutte le norme fissate dai due articoli precedenti, con la sola variante dell'indice di fabbricabilità fondiario che per questo tipo di zone risulta fissato nel valore massimo di: 2 mc/mq.-

ART. 12

Zona B_3: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

L'unica area di questo tipo di zona è quella dell'estensione di circa Ha 3,80 sita a margine del viale che collega il centro abitato alla stazione ferroviaria, di fronte alle aree interessate al completamento del piano di zona 167.-

L'edificazione in tale zona è ammessa per la realizzazione di villini unifamiliari isolati con il rispetto delle seguenti norme specifiche oltre quelle dei tre articoli precedenti :

- estensione minima del lotto : mq. 1000;
- densità fondiaria massima: 1 mc/mq.;
- altezza massima delle costruzioni : m. 4,50.-

ART. 13

Zona C_1: ESPANSIONE INTENSIVA ALTA

Ricadono in questa zona le aree destinate all'edificazione dal Piano di Zona redatto in applicazione della legge 167 in base alle seguenti norme che il programma di fabbricazione recepisce ed intende mantenere :

- Densità edilizia mc. 4/mq. di superficie fondiraria;
- Edilizia prevalentemente convenzionata;
- Fabbricati lineari a schiera o a forma aperta;
- Sono vietate le chiostrine;
- Estensione minima del lotto mq. 1000;
- Numero dei piani consentiti tre, compreso id piano rialsato;
- Altezza massima consentita m. 11,00;
- Distacchi minimi dai confini ml;5,50;
- Distacchi minimi tra i corpi di fabbrica ml. 11,00;
- Area coperta non superiore al 36,50%;
- Le aree scoperte devono essere sistemate a giardino;
- Le recinzioni devono essere solide e decorose nè superare la altezza di m. 1,80 con inferriata o rete stirata ed intelaiata di altezza non inferiore a m. 1,00;
- Sono ammessi i cantinati non abitabili;
- Sono ammessi i negozi come sole possibili costruzioni accessorie arretrate dal ciglio delle strade destinate al traffico (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti);
- Spazio destinato a parcheggio in ragione di mq. 1 per ogni 20 mc. di costruzione vuoto per pieno;
- Distanza minima dal ciglio stradale: ml. 5,00.-

ART. 14

Zona C_2: ESPANSIONE INTENSIVA

- Densità edilizia 3 mc/mq di superficie fondiaria;
- Villini prevalentemente unifamiliari o plurifamiliari isolati o abbinati;
- Estensione minima del lotto mq. 600;
- Numero dei piani tre, compreso il piano rialzato;
- Sono ammessi i cantinati non abitabili;
- Area coperta pari,al massimo, al 27%;
- Altezza ammessa massima di m. 11,00;
- Distacco minimo dai confini m. 5,50;
- Distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml. 11,00;
- Sono vietate le chiostrine;
- Recinzioni solide e decorose di altezza minima m. 1,80 con inferriata o rete di ferro stirata ed intelaiata di altezza non inferiore ad 1 metro;
- Aree libere sistemate a giardino;
- Spazio destinato a parcheggio in ragione di 1mq. per ogni 20 mc. di costruzione vuoto per pieno;
- Distanza minima dal ciglio stradale ml. 5,00;
- Sono ammessi garages e negozi.-

Ricadono in questo tipo di zona solo alcune aree così destinate dal Piano di Zona in vigore che il programma di fabbricazione recepisce per consentire l'ultimazione della pianificazione in atto.-

ART. 15

Zona C_3 : ESPANSIONE SEMINTENSIVA

Ricadono in questo tipo di zona le aree di espansione del Capoluogo e delle frazioni, oltre ad alcune aree non ancora utilizzate nell'ambito del Piano di Zona in atto.-

Per le aree d'espansione del Capoluogo e le residue del Piano di Zona valgono le seguenti norme ;

- Densità edilizia mc 2/mq. di superficie fondiaria;
- Numero dei piani tre compreso il piano rialzato;
- Villini prevalentemente unifamiliari o plurifamiliari isolati o abbinati;
- Estensione minima del lotto mq. 600;
- Area coperta massima pari al 20%;
- Altezza massima ammessa m. 11,00;
- Sono ammessi i cantinati non abitabili;
- Distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml. 11,00;
- Sono vietate le chiostrine;
- Recinzioni solide e decorose dell'altezza massima di m. 1,80 con inferriata o rete metallica stirata ed intelaiata di altezza non inferiore a ml. 1,00;
- Aree libere sistemate a giardino;

- Zona destinata a parcheggio in ragione di un mq. ogni venti mc. di costrùzione vuoto per pieno;
- Distacco minimo dal ciglio stradale ml. 5,00;
- Sono ammessi garages e negozi.-

Per le aree d'espansione delle frazioni valgono tutte le norme precedenti, salvo le seguenti modifiche :

- Estensione minima del lotto mq. 400;
- Superficie coperta massima pari al 27%;
- Altezza massima ammessa m. 7,50;
- Distacco minimo dai confini ml. 4,00.-

ART. 16

Zona C: ESPANSIONE ESTENSIVA

- Estensione minima del lotto mq. 1.000;
- Densità edilizia fondiaria 1 mc/mq.+
Numero dei piani due compreso il piano rialzato;
- Villini unifamiliari isolati;
- Altezza massima consentita m. 7,50;
- Area coperta massima pari al 13%;
- Sono ammessi i cantinati non abitabili;
- Distacchi dai confini non inferiori a m. 5,00;
- Distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml. 10,00;
- Sono vietate le chiostrine;
- Recinzione solide e decorose dell'altezza massima di ml. 1,80 con inferriata o rete stirata ed intelaiata di altezza non inferiore a ml. 1,00;
- Aree libere sistemate a giardino;
- Zona destinata a parcheggio in ragione di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione vuoto per pieno;
- Distacco minimo dal ciglio stradale ml. 5,00;
- Sono ammessi garages e negozi.-

ART. 17

Zona C$_1$: ESPANSIONE ESTENSIVA A VILLINI

Zona di espansione del Capoluogo sita in posizione panoramica per la quale è ammessa una edificazione rada in base ai seguenti parametri :

- Densità edilizia mc. 0,50/mq. di superficie fondiaria;
- Villini unifamiliari isolati;
- Estensione minima del lotto mq. 1.200;
- Area coperta massima pari al 12%;
- Altezza massima consentita: ml.4,50;
- Sono ammessi i cantinati non abitabili;
- Distacchi dai confini: minimo ml. 5,00;
- Distacco minimo tra i corpi di fabbrica: ml. 10;

- Sono vietate le chiostrine;
- Sono ammessi i patii di dimensioni minime 5x5;
- Recinzioni solide e decorose dell'altezza massima di m. 1,80 con inferriata o rete metallica stirata ed intelaiata di altezza non inferiore a m. 1,00;
- Aree libere da sistemare a giardino;
- Spazio destinato a parcheggio in ragione di mq. 1 per ogni 20 mc. di costruzione vuoto per pieno;
- Distacco minimo dal ciglio stradale ml. 10,00;
- Sono ammessi garages e negozi.-

ART. 18

Zona C_6: ESPANSIONE TURISTICO-ALBERGHIERA

Zona destinata, previa redazione di un piano di lottizzazione convenzionata, ad attrezzature ricettive turistiche-alberghiere a carattere idrominerale per lo sfruttamento della sorgente ferruginosa "Caldarelle" conosciuta da tempi remoti.-

La destinazione percentuale del suolo deve essere la seguente:

- non più del 50% destinato alle attrezzature ricettive e residenziali e non meno del 6% a strade, 8% a servizi, 15% a zone sportive, verde attrezzato, campeggio ecc. e il resto a parco naturale;.-

Inoltre i parametri fondamentali da rispettare nel redigere il piano di lottizzazione sono :

- Indice di fabbricabilità territoriale.: 0,30 mc/mq.;
- Altezza massima ammessa:
  ml. 11,00 per alberghi;
  ml. 7,50 per altre tipologie;
- Distacchi dai confini ml. 10,00.-

ART.19

Zona D_1: ZONA INDUSTRIALE

Tali zone sono riservate alla localizzazione di attività industriali; l'edificazione sarà ammessa con il rispetto delle seguenti norme :

- Superficie minima del lotto mq. 1.500;
- Superficie coperta massima, comprensiva di ogni struttura edilizia, non superiore ad 1/3 della superficie del lotto;
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale ml. 10,00;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml. 10,00;
- Altezza massima non superiore a quella strettamente necessaria alle particolari esigenze delle singole parti del ciclo e delle caratteristiche tecnico-produttive dell'impianto.-

Nelle aree attualmente libere l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano particolareggiato regolarmente approvato che assicuri la dotazione di spazi destinati ad attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% dell'intera area destinata a insediamenti industriali, così come stabilito dal D.M. 2/4/68.-

ART. 20

Zona D_2: ZONA ARTIGIANALE

Zona destinata alla costruzione di laboratori artigianali ed annesse abitazioni per i lavoratori addetti secondo le norme appresso indicate:

- Densità di fabbricazione fondiaria mc.3/mq.;
- Altezza massima fuori terra :m.5,00 per solo laboratorio;
- Arretramento dal filo stradale ml. 6,00;
- Sono ammesse costruzioni a confine previo accordo tra i proprietari confinanti;
- Distacco minimo tra i confini ml.3,00; distacco minimo tra corpi di fabbrica ml. 6,00 sempre che i muri fronteggiantesi siano non finestrati;
- Sono ammesse le costruzioni per l'abitazione solo se annesse ai laboratori e comprese nel volume massimo consentito e sempre che l'altezza massima del fabbricato non superi i m.8,00.-
- Sono ammesse costruzioni accessorie nella misura di 1/10 della superficie libera per un'altezza massima di m. 3,00;
- Sono proibite le chiostrine; sono ammessi i cortili soltanto quando il rapporto tra area del cortile e somma delle superfici delle pareti prospicienti sia non minore di 1/3 e la distanza minima tra le pareti opposte sia di almeno m. 6,00;
- Le recinzioni solide e decorese dell'altezza massima di m.1,80 con inferriata o rete metallica stirata ed intelaiata di altezza non inferiore a m. 1,00;
- Nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio e le attrezzature pubbliche e di verde pubblico nella misura minima del 10% dell'intera area.-

ART. 21

Zona E_1: ZONA AGRICOLA DI RISPETTO

Ricadono in questa zona le aree prossime al centro abitato attuale ed alle zone di completamento ed espansione del Capoluogo che rivestono notevole interesse di salvaguardia ambientale.-

Oltre l'uso agricolo dei terreni è ammessa una limitatissima edificazione con il rispetto dei seguenti limiti :

- Densità territoriale massima di 0,05 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: m. 4,50;
- Distanza da ogni confine non inferiore a ml. 12,00.-

ART. 22

Zona E_2: ZONA AGRICOLA COMUNE

Ricade in questa zona tutto il territorio comunale non altrimenti destinato dal programma di fabbricazione.-

L'edificazione di nuove case di abitazione degli addetti agricoli è ammessa con la densità massima fondiaria di 0,03 mc/mq.; sono permesse costruzioni accessorie come fienili, stalle, silos, impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ecc. con il rispetto dei limiti di densità fissati per gli impianti industriali dal precedente art.19, purchè siano a distanza superiore a m.18,00 dagli edifici destinati ad abitazione.-

Entro cinque anni dall'entrata in vigore del Piano è ammesso apportare migliorie alle abitazioni rurali esistenti al fine di migliorare le condizioni igieniche ed abitative ed il loro ampliamento fino al 50% del volume esistente, purchè sino rispettati i distacchi dai confini e l'altezza massima di ml. 7,50.-

ART. 21

Zona F_1: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Le aree di questa zona sono riservate alla realizzazione dei seguenti servizi pubblici o d'interesse pubblico :

a) attrezzature scolastiche: asili, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole professionali e scuole medie superiori di ogni tipo;

b) attrezzature sociali, culturali e ricreative quali : centri sociali, cinema, biblioteche, sale di riunioni, ecc.;

c) attrezzature sanitarie : ospedali, poliambulatori ;

d) attrezzature annonarie : mercati, aree per fiere, mattatoi;

e) uffici pubblici: Comune, uffici postali, caserme, ecc.;

f) chiese e servizi di carattere religioso;

g) attrezzature per i trasporti : stazioni di autolinee, distributori carburanti, aree di servizio, parcheggi pubblici;

h) alberghi e attrezzature di ristorazione e complementari isolati.

Le rispettive destinazioni d'uso sono indicate con appositi simboli per ogni singola area nella cartografia di Piano, sempre con l'avvertenza del loro carattere indicativo, ai sensi della sentenza del Consiglio di Stato n.3 del 9/4/1974.-

Oltre il rispetto delle norme specifiche fissato per ciascun tipo di edificio dai relativi regolamenti ed il rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968, gli edifici dovranno avere :

- Altezza massima di m. 11,00;
- Distacco tra i corpi di fabbrica di almeno m.12,00 e distacco di m. 6,00 dai confini;
- Il 10% dell'area adibita a parcheggio pubblico.-

ART. 24

Zona P_2: VERDE PUBBLICO, ATTREZZATO E SPORTIVO

In tali zone è esclusa ogni edificazione tranne quella direttamente connessa alla funzionalità delle attrezzature e servizi specifici inerenti ogni impianto. Le rispettive destinazioni d'uso sono indicate con appositi simboli in cartografia; le singole aree sono riservate alla specifica destinazione.-

ART. 25

Zona P_3: ZONA ARCHEOLOGICA

In queste zone, corrispondenti alle aree soggette a vincolo da parte della Soprintendenza alle Antichità di Caserta, è vietata ogni edificazione, è obbligatoria la conservazione delle alberature e del manto superficiale; è ammesso il solo uso agricolo del terreno.-

Sono ammessi solo interventi necessari per la protezione e conservazione e sistemazione dei ritrovamenti archeologici della zona e la realizzazione di un eventuale atiquarium.-

ART. 26 - Norme per l'insediamento di attività commerciali -

Ad integrazione delle precedenti norme di zona, oltre le specifiche destinazioni d'uso fissate dal Piano, per la regolamentazione dell'insediamento di attività commerciali, salvo maggiori indicazioni e più dettagliate norme stabilite dal Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita comunale in formazione a norma degli artt. 11 e 12 della legge n.426 dell' 11/6/1974, valgono le seguenti norme :

1. Gli esercizi commerciali esistenti potranno continuare a svolgere la propria attività, anche se carenti degli spazi esterni di cui al punto seguente, a meno che non intendano procedere a lavori di ampliamento della superficie lorda di pavimento disponibile;
2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e nella ristrutturazione ed ampliamento di quelli esistenti, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve essere assicurata la quantità minima di 80 mq. di

spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 6/8/1967, n.765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà.-

Tale dotazione minima di spazi liberi a servizio delle attività commerciali dovranno essere rispettate in sede di formazione del Piano di Sviluppo della rete di vendita comunale.-

ART. 27 - Vincoli sul territorio -

- Vicoli di rispetto cimiteriale : inedificabilità assoluta per un raggio di ml. 200 dal confine del cimitero;

- Vincolo di rispetto stradale : Inedificabilità entro una distanza dal ciglio stradale di :

a) m. 60 per le autostrade; b) m. 40 per le strade di tipo B; c) m. 30 per le strade di tipo C; d) m. 20 per le strade di tipo D e per le strade comunali principali,

ai sensi di quanto disposto dal D. M. 1°/4/1968 per le distanze minime da rispettare a protezione dei nastri stradali da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati esistenti e delle zone di espansione degli stessi in cui valgono le norme di zona circa i distacchi dalle strade.-

Per le strade interpoderali e vicinali il limite è di ml.5,00.-

- Vincolo idrogeologico : ogni edificazione, ogni alterazione del suolo (costruzione di strade, ecc.) e della vegetazione (taglio di boschi, ecc.) è subordinata all'approvazione dell'Ispettorato Forestale Compartimentale.-

ART. 28 - Tipologia edilizia -

La tipologia edilizia è desumibile dagli indici e parametri di utilizzazione fissati dalle norme di attuazione tecnica precedentemente stabilite per ogni zona, riassunte organicamente nell'allegata "tabella dei tipi edilizi", di cui in appendice.-

Tali norme ed indici, fissati dettagliatamente per tutte le zone comunque edificabili in cui è stata suddiviso il territorio comunale, vanno integralmente rispettate.-

ART. 29 - Deroghe -

Previa deliberazione del Consiglio comunale e con la osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1955, n.1357, possono essere rilasciate licenze in deroga alle presenti norme di attuazione limitatamente ad edifici destinati ad alberghi, edifici pubblici o di interesse pubblico.-

0	9,00	2,50	Residenziale	(1)	Esistente	-	Esistente	Esistente	Esistente	-	Esistente	-	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistenti
)	9,00	2,50	Residenziale	3,00	-	-	11,00	-	3	-	10,00	-	5,00	Esistente	Esistente	Esistente	Esistenti
				2,00	-	-	7,50	-	2	-	10,00		5,00	Esistente	Esistente	Esistente	Esistenti
				1,00	1000	-	4,50	-	1	-	10,00		5,00	Non ammessi	-	Vietato	
			Terziario	4,00	1000	36,50%	11,00	-	3	1	11,00	1/2	5,50	Non ammessi	60	-	
			Terziario	3,00	600	27%	11,00	-	3	1	11,00	1/2	5,50	Non ammessi	40	-	
9,		2,50	Terziario	2,00	600(2)	20%(3)	11(4)	-	3(5)	1	11,00	1/2	5,50	(6)	-	-	
			Terziario	1,00	1000	13%	7,50	-	2	1,25	10,00	2/3	5,00	-	-	-	
			Terziario	0,50	1200	12%	4,50	-	1	2	10,00	1	5,00	10%	-	Vietato (5x5)	
			Artigianale	-	-	-	11 7,5 (7)	-	3/2 (8)	(9)	(9)	(9)	(9)	Non ammessi	(9)	-	
			Industriale	-	1500	1/3	-	-	-	-	20,00		10,00	20%	-	-	
			Artigianale	3,00	-	2/3	7,50 8,00	-	1/2 (8)		5,00		2,50	15%	-	-	
			Agricola	0,05	-	-	4,50	-	1		24,00		12,00	0,10 isolati	-	-	
			Agricola	0,03	-	-	7,50	-	2	-	24,00		12,00	10% isolati	-	-	
			Edifici pubblici	-	-	-	11,00	-	3	-	12,00		6,00	10% isolati	-	Vietato	
			Verde	-	-	-	-	-	-	-	12,00		6,00	-	-	Vietato	

(1)
Per eventuli nuove costruzioni, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.- Per le operazioni di risanamento ed altre operazioni conservative, la densità non deve superare quella preesistente, senza tener conto delle soprastrutture recenti

(*) La densità territoriale di 2 mc/mq dovrà essere rispettata sul complesso delle tre zone B.-

La distanza fra pareti di fabbricati diversi non fronteggiantisi può ridursi al minimo assoluto di ml. 6,00.-
Le distanze tra edifici e dai confini possono annullarsi nel caso di costruzione di case a schiera o in linea.-

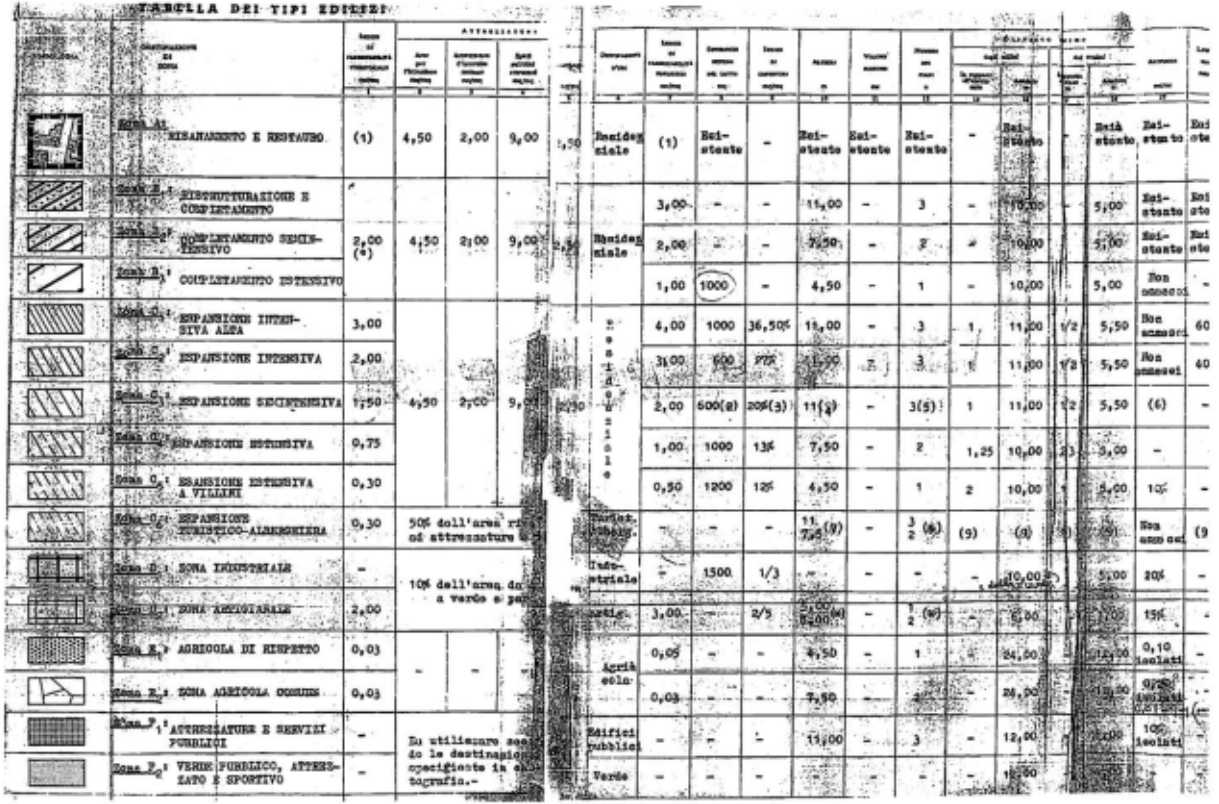
(2) Nelle frazioni lotto minimo: mq. 400.-
(3) Nelle frazioni la superficie coperta potrà essere in ogni caso non superiore al 25%.-
(4) Nelle frazioni altezza massima ammessa ml. 7,50.-
(5) Nelle frazioni il numero dei piani consentito è 2.-
(6) Nelle frazioni zone ammessi esclusivamente per il 10%.-
(7) Altezza di ml. 11,00 per alberghi; per altri tipi edilizi ml. 7,50.-
(8) Per alberghi a 3 piani; per altri tipi edilizi a 2 piani.-
(9) Parametri da fissare in base al piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche cui sono subordinate le singole licenze edilizie.-
Le distanze tra edifici e dai confini possono annullarsi in caso di costruzioni di case a schiera o in linea.-

L'altezza degli edifici nelle zone industriali dipende dalle particolarità tecniche degli impianti da installare.-
[illegible] piano;
[illegible] per laboratorio ed annessi abitativi.-
Per le costruzioni di strutture a destinazione produttiva per la trasformazione di prodotti agricoli [illegible] costruzione di [illegible], silos, porcilaie, ecc. valgono per [illegible]

Zona riservata alla destinazione di [illegible] edilizie per il solo tipo di impianti [illegible] per stazione di [illegible] area ed isolato in [illegible] poli.-

[illegible] all'utilizzazione prevista con appositi stu-

TABELLA DEI TIPI EDILIZI



| | | |