

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONEC A P O I°Disposizioni generaliArt. 1

Il P.R.G. stabilisce l'organizzazione e l'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale, delimita le zone in base alla loro destinazione d'uso.

Le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) stabiliscono:

- 1°) - gli strumenti di attuazione del P.R.G.
- 2°) - gli organismi posti a tutela dell'attuazione del P.R.G.
- 3°) - le norme di carattere generale per la valutazione dei coefficienti urbanistici.
- 4°) - le norme per la redazione, presentazione, approvazione degli strumenti di attuazione del P.R.G.
- 5°) - le prescrizioni di zona.

Art. 2Strumenti di attuazione

L'attuazione del P.R.G. avverrà in osservanza delle leggi generali e speciali, del Regolamento Edilizio Comunale, delle presenti N.T.A., mediante:

- 1°) - piani regolatori particolareggiati (P.R.P.), disposti ai sensi dell'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765.
- 2°) - piani urbanistici di lottizzazione ad iniziativa di privati, sia singoli che riuniti in consorzio, o di Enti, sia pubblici che privati.

I piani di lottizzazione possono anche essere disposti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765.

I piani urbanistici di lottizzazione dovranno corrispondere alle prescrizioni di zona e di allineamento del P.R.G., rispettando tutti i vincoli da essi imposti.

Tali piani saranno autorizzati dall'Amministrazione Comunale nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765 e con le procedure stabilite dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 in data 28.10.1967.

Oltre agli strumenti urbanistici sopradetti, di attuazione del P.R.G., è consentita la costruzione di singoli edifici quando ricorrono le circostanze previste al 5° comma dell'art. 10 della legge 6.8.1967, n. 765, e comunque solo nelle zone A e B.

Art. 3Riserve dell'Amministrazione Comunale

L'A.C. si riserva di sospendere ogni provvedimento relativo ad eventuali domande per licenze di costruzione e a domande di lottizzazioni o di costruzioni strade private, quando entro 60 giorni dalla presentazione delle relative domande dichiarerà di volere procedere alla adozione del P.R.P. della zona interessata dalla domanda.

Detto P.R.P. dovrà essere adottato dalla A.C. entro 180 giorni dalla data della dichiarazione sopra detta. Se entro tale termine l'A.C. non ha adottato il P.R.P. le domande suddette dovranno avere corso regolare.

L'A.C. si riserva inoltre di sospendere ogni decisione relativa alla eventuale domanda di lottizzazione quando le proposte di lottizzazione non raggiungano, a giudizio della stessa A.C., una unità organica. In tale caso l'A.C. si riserva la facoltà di definire la unità organica minima di lottizzazione e di invitare il richiedente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per coordinare un progetto unitario. In caso di mancato accordo l'A.C. provvederà all'Ufficio del piano di lottizzazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765.

Art. 4Organismi posti a tutela dell'attuazione del P.R.G.

L'A.C. e per essa il Sindaco è responsabile della attuazione

P.R.G.

Il Sindaco può istituire una Commissione Urbanistica Comunale di organo consultivo in merito all'attuazione del P.R.G.

Il Sindaco è tenuto ad ogni questione di carattere urbanistico che il Sindaco deve sottoporlo.

Tale Commissione sarà composta:

il Sindaco che la presiede

il Assessore all'Urbanistica, che rappresenta anche il Sindaco in caso

- dall'Ufficiale Sanitario
- dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale
- da un architetto, un ingegnere ed un avvocato designati dal Consiglio Comunale
- da due rappresentanti della maggioranza ed uno della minoranza eletti dal Consiglio Comunale tra i suoi membri.

Inoltre il Sindaco, a seconda dei problemi da esaminare, può chiamare a fare parte della Commissione altri esperti o rappresentanti di enti pubblici o categorie.

C A P O II°

Norme Urbanistiche

Art. 5

Osservanza delle norme e disposizioni del P.R.G.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale dovrà essere prevista nella osservanza del P.R.G. e delle N.T.A.

Le opere che non possano essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo avere provocato con l'osservanza delle modalità di legge, una variante alle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

Art. 6

Caratteristiche urbanistiche

Per l'attuazione del P.R.G. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili, in zone inedificabili ed in zone di interesse collettivo o pubbliche.

Alle zone edificabili corrispondono le seguenti particolari caratteristiche urbanistico-edilizie, alle quali dovranno uniformarsi i costruendi edifici:

- a) - area pertinente
- b) - area coperta
- c) - rapporto di copertura
- d) - altezza massima e minima
- e) - altezza massima in rapporto alla lunghezza stradale
- f) - indice di fabbricabilità
- g) - volume
- h) - tipo edilizio
- i) - distanza minima dai confini
- l) - distanza fra gli edifici
- m) - distanza dal filo di strada

Art. 7

Area pertinente (A)

Per area pertinente A si intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o ricostruire.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche.

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti od autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona.

Art. 8

Area coperta Ac.

Per area coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, sia che esse aggettino, o no e gli altri eventuali fabbricati già esistenti sul lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta dal fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le eventuali costruzioni sotterranee o seminterrate potranno superare con le loro superfici il 30% del rapporto di copertura ammesso.

Art. 9

Rapporto di copertura RC.

Per rapporto di copertura si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra l'area coperta dal fabbricato da costruire o da ampliare e l'area pertinente ($RC = Ac/A$).



Nel caso che parte dell'area pertinente venga ceduta, anche gra-
tuitamente all'A.C., per la determinazione del rapporto di copertura si
considererà solamente l'area residua.

Art. 10

Altezza Massima e Minima

Per l'altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente
tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'estradosso della copertura con il piano della facciata
quando la copertura sia piana.
- l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata
quando la copertura sia inclinata.

E come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fab-
bricato.
- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato
naturale, quando non esista il marciapiede di protezione.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le
seguenti norme:

- a) - in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà con-
tenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente
all'altezza massima consentita per la zona e quello posto alla quota
corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa. L'al-
tezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferi-
mento alla base dell'edificio.
- b) - in caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità verrà
contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quo-
ta corrispondente all'altezza massima prevista per la zona e la su-
perficie parallela al terreno posta alla quota corrispondente all'al-
tezza minima prevista per la zona stessa.

L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire
dal riferimento alla base dell'edificio.

- c) - qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi al-
tezza diversa, l'altezza massima e quella minima di ciascun gradone
p sezione dovrà essere compatibile con la altezza massima e minima
previste per la zona.
- d) - nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'even-
tuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di 1/3
della lunghezza del fronte corrispondente.

Analogamente quando, in caso di copertura inclinata, siano rea-
lizzati degli abbaini ed essi occupino, più di 1/3 del fronte corri-
spondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come
riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino
con il manto della copertura di cui fa parte.

- e) - non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza
massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad acco-
gliere gli impianti tecnici.

Oltre ai limiti di zona le altezze non dovranno mai superare i
limiti derivanti dalla larghezza delle strade, come specificato nel-
l'articolo seguente.

Art. 11

Altezza massima dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare è
limitata in relazione, oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla
larghezza delle vie, viali, piazze ed altri spazi pubblici sui quali i
fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà tuttavia essere mantenuta la
distanza minima di 10 m. tra le pareti finestrate e pareti di edifici an-
tistanti (art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444).

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione
all'altezza minima e massima di zona ed in relazione alla larghezza delle
strade, valgono le norme stabilite dall'art. 10.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza
delle strade, essere superiore:

- a ml. 8 per strade larghe fino a ml. 5
- a ml. 12 per strade larghe fino a ml. 7
- a ml. 15 per strade larghe da ml. 7 a ml. 10
- ad una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada
sia più larga di ml. 10.

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada
o è prestabilita o è determinata dalla larghezza della piattaforma stra-
dale come risulta definita dal D.M. n. 1404 dell'1.4.1968.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo tra due strade
o spazi pubblici aventi larghezza diversa, si potrà proseguire il fabbricato
sulla strada più stretta con altezza corrispondente alla strada più larga,
ma fino ad una profondità di ml. 12.

Le limitazioni del presente articolo non hanno applicazione nei casi previsti dal 3° comma dell'art. 9 del citato D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Art. 12

Indice di fabbricabilità

Per indice di fabbricabilità o densità fondiaria si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di area pertinente, misurata come all'art. 7 ($I_f = V/A$).

Art. 13

V o l u m e

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- 1) - nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
- 2) - nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine.
- 3) - restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti le coperture, i portici e le gallerie purchè destinati ad uso pubblico.

Nel caso di edifici realizzati a "pilotis" il volume corrispondente alle parti a "pilotis" sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona, o quando, pur non essendo obbligatoria venga destinata ad uso pubblico.

Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico, ma siano destinate ad uso collettivo o siano vincolate a non subire alcuna modificazione il corrispondente volume sarà computato per il 50%.

I volumi che interrompono la continuità della parte a "pilotis" sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei pilotis dal piano di campestio allo intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

- 4) - nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione. Quando la parte di un fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili, se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta e se l'altezza della stessa non sia inferiore a m. 2,40 il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

Nel computo del volume saranno incluse le parti di fabbricato interrato, da misurare con gli stessi criteri delle parti esterne, per la parte eccedente il 30% del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona.

Art. 14

Tipo Edilizio

Per tipo edilizio si intende quello attuabile secondo la previsione propria di ciascuna zona.

Art. 15

Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (escluso gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici dalle norme di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Art. 16

Distanza tra gli edifici

Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici.

Nel calcolo della distanza tra edifici vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi o balconi e restano esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.



Art. 17Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei decreti del Ministero dei LL.PP. numero 1404 del 1.4.1968 e n. 1444 del 2.4.1968.

Art. 18Lottizzazioni

Sono aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di una unità fabbricativa.

Chiunque intenda procedere a lottizzazione di terreno a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione del Comune.

La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata degli elaborati indicati all'art. 7, punto 5 del Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967 numero 765 ed è pertanto subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, con la quale si prevede:

- a) - la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie, precisate all'art. 4 della legge 29.9.1967, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto b).
- b) - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- c) - i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.
- d) - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il deposito cauzionale da stabilire in rapporto al costo delle opere di urbanizzazione previste potrà essere effettuato nei modi previsti dall'art. 28 del R.E.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 41 della legge 17.8.1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n. 765, non sarà concessa la licenza di costruzione per edifici su lotti derivanti da frazionamenti effettuati dopo l'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n. 765, se non viene prima approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era anteriormente al frazionamento. A tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto. Inoltre gli atti di compravendita di lotti sono nulli quando da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione approvata.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni di zona del P.R.G. Inoltre qualora il P.R.G. non individui tutti gli spazi pubblici necessari alla zona omogenea nella quale ricade l'area da lottizzare, col piano di lottizzazione dovranno essere previsti tali spazi nella misura minima prevista dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968 al fine di soddisfare le esigenze della popolazione che potrà stabilirsi nella lottizzazione stessa.

L'autorizzazione a lottizzare autorizza solamente:

- a) - la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione, secondo il finanziamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e dalla convenzione di cui sopra.
- b) - la costruzione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione.
- c) - la sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico o collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione per i quali devono essere richieste apposite licenze, con la procedura e le modalità previste dal Regolamento Edilizio le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al presente articolo.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi.

E' facoltà del richiedente l'autorizzazione a lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale di non presentare tra gli elaborati indicati all'art. 7, comma 5 del R.E. di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al punto " e "del citato 5° comma. Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi.

In tal caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle dette opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole licenze nei modi previsti dal Regolamento Edilizio.

Art. 19

Zonizzazioni e prescrizioni di zona

Le zone previste nell'intero territorio comunale sono:

- 1) zona di restauro conservativo. Centro storico (zona A)
- 2) zona residenziale di saturazione (zona B)
- 3) zona residenziale di ampliamento (Zona C)
- 4) zona per complessi produttivi (zona D)
- 5) zona agricola (zona E)
- 6) zona a verde pubblico attrezzato (zona F)
- 7) zona per attrezzature e servizi collettivi (zona F)
- 8) zona a verde privato.
- 9) zona a vincolo speciale.

ZONA DI RESTAURO CONSERVATIVO - CENTRO STORICO

(corrispondente alla zona A del D.M. 2.4.1968, n. 1444)

- a) Simbolo grafico.
 - b) Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.
- E' vietata la costruzione e la destinazione di locali esistenti ad industria di qualsiasi genere ed a laboratori anche di carattere artigianale.

- c) Tipo di intervento: piani di restauro o ristrutturazione proposti da privati od enti. Singoli interventi. Sono consentiti solo il restauro conservativo, il risanamento dei fabbricati e la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore artistico od ambientale.
- E' vietata ogni modifica alle coperture esistenti. Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, che risultano ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere 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 5 mc./Mq.

Sono ammessi i cortili interni alle nuove costruzioni purché, oltre alle norme generali del R.E. tra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a m. 8.

I distacchi fra gli edifici da risanare o ristrutturare non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ammessi, qualora l'edificazione non avvenga a schiera dovrà essere mantenuta tra i fabbricati una distanza non inferiore alle metà dell'altezza dell'edificio più alto.

Tutte le aree libere, anche se edificabili, devono essere sistemate a giardino.

ZONE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (B1, B2, B3, B4, B5)

(corrispondenti alla zona B del D.M. 2.4.1968, n. 1444)

- a) simbolo grafico.
- b) Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, botteghe, autorimesse, piccoli laboratori artigiani purché non nocivi o molesti.
- c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione, singoli interventi, piani particolareggiati.
- d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.

E' consentita la costruzione di cortili interni, purché, oltre alle norme generali del R.E., tra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a m. 10.



Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi edifici di fabbrica. potranno essere distaccate quando siano collegate architettonicamente ai fabbricati o qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

SOTTOZONA B1

Oltre alle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 40%

H max = 8,50 ml. (2 piani + pilotis)

I f = 2,50 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 3,00

Distanza dal confine posteriore = 6,00

Distanza tra gli edifici = m. 10,00

Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00.

SOTTOZONA B2

Oltre alle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 40%

H max = 9,30 ml. (2 piani + pilotis)

I f = 2,50 mc./mq.

Distanze dal confine laterale m. 3,00

Distanza dal confine posteriore = m. 6,00

Distanza tra gli edifici = m. 10,00

Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00.

SOTTOZONA B3

Oltre alle norme generali sopra riportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 40%

H max = 11,80 ml. (3 piani + pilotis)

I f = 3,00 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 3,00

Distanza dal confine posteriore = m. 6,00

Distanza tra gli edifici = m. 10,00

Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00.

SOTTOZONA B4

Oltre al rispetto delle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50%

H max = 15,00 ml. (4 piani + pilotis)

I f = 3,00 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 5,00

Distanza dal confine posteriore = m. 8,00

Distanza tra gli edifici = m. 10,00

Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00.

Nelle zone B è ammessa la ricostruzione dei fabbricati esistenti ed in tal caso l'indice di fabbricabilità viene elevato in misura pari alla metà della differenza fra l'indice preesistente e quello previsto dal piano. Comunque la densità delle nuove costruzioni non può mai essere superiore al 70% della densità preesistente come previsto dalla legge.

SOTTOZONA B5

Oltre al rispetto delle norme generali, l'edificazione è sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 50%

H max = m. 15,00 (4 piani + pilotis)

I f = ~~mx~~ 4,00 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 5,00

Distanza dal confine posteriore = m. 8,00

Distanza tra gli edifici = m. 10,00

Distanza dal filo strada = quando non esistano allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C1, C2, C3, C4)

(corrispondenti alla zona C del D.M. 2.4.1968 1444).

a) simbolo grafico

b) Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ad esercizi pubblici, autorimesse, botteghe e laboratori artigiani purchè con attività non

c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione, piani particolareggiati.

d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e a nuclei.

E' vietata la costruzione di cortili interni purché non conseguano dallo studio di un piano particolareggiato o di lottizzazione nel qual caso la distanza fra i muri che si fronteggiano dovrà essere pari al muro più alto e comunque non inferiore a m. 10 o siano pertinenti ad abitazioni unifamiliari dove avranno funzione di "patio" col lato minore non inferiore a m. 6

SOTTOZONA C1

Oltre che alle norme generali sopra riportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc. = 15%

H max = 7,00 ml. (2 piani)

I f = 1,00 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 5

Distanza dal confine posteriore = M. 10,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 10,00.

Distanza dal filo strada:

m. 5,00 per strada di larghezza inferiore a m. 7,00

m. 7,50 per strada di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 metri.

m. 10, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

In ogni caso per questa come per tutte le altre sottosezioni C la distanza fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade di traffico, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nel caso di piani particolareggiati o di lottizzazione potranno osservarsi distanze minori dal filo strada, ma comunque non inferiori a m. 5,00.

Questa prescrizione vale per tutte le sottosezioni che seguono.

SOTTOZONA C2

Oltre che alle norme generali sopra riportate, l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 8,50 (2 piani + pilotis)

I f = 2,00 mc/mq.

Distanza dal confine laterale = m. 5,00

Distanza dal confine posteriore = m. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 10,00.

Distanza dal filo strada:

m. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00

m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 ed i 15,00 m.

m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00

SOTTOZONA C3

Oltre che alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 8,50 ml. (2 piani + pilotis)

I f = 2,50 = mc./mq.

Distanza dal confine laterale = m. 5,00

Distanza dal confine posteriore = M. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 10,00.



- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m.
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

SOTTOZONA C4

Oltre che alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 15,00ml. (4 piani + pilotis); altezze maggiori fino a ml. 24,00 potranno essere raggiunte in caso di piani particolareggiati redatti dal Comune.

If = 2,50 mc./mq.

Distanza dal confine laterale = $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e comunque mai meno di m. 5,00.

Distanza dal confine posteriore = m. 8,00

Distanza tra gli edifici pari all'altezza dal fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 10,00.

Distanza dal filo strada:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- m. 7,50 per strade di larghezza comprese tra i 7,00 e i 15,00 metri.
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

SOTTOZONA C5

Oltre che alle norme generali l'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc = 30%

H max = 15,00 ml. (4 piani + pilotis); altezze maggiori fino a ml. 25,00 potranno essere raggiunte in caso di piani particolareggiati redatti dal Comune.

If = 4,00 mc./mq.

distanze dal confine laterale = $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e comunque mai meno di m. 5,00. Distanza dal confine posteriore = m. 8,00.

Distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai meno di m. 10,00.

Distanza dal filo strada:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 metri.
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00

Zone per complessi produttivi.

(Corrispondenti alla zona D del D.M. 2.4.1968 n. 1444)

a) Simbolo grafico.

b) Destinazione; impianti industriali ed artigianali di ogni tipo e dimensione. Sono ammessi i locali per l'abitazione del custode; del direttore e relative famiglie, i locali per le persone che assicurano la continuità di speciali lavorazioni, i locali per gli uffici, mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per veicoli, serbatoi, depositi e quanto altro concerne il processo produttivo industriale.

c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione, piani particolareggiati.

d) Tipologia edilizia; capannoni, padiglioni, edifici multipli, silos, e quanto altro attiene alle esigenze del processo produttivo.

Rc = 50%

If = 4,00 mc/mq

Distanza dai confini = 5,00

Distanza dal filo strada = m. 10,00

Distanza dalla recinzione del filo strada = m. 5,00

La emissione delle eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino alla fognatura pubblica o ai corsi d'acqua o canali esistenti indicati dall'Amministrazione comunale nei quali potranno immettersi solo previa filtrazione, drenaggio od altri metodi idonei a rendere l'acqua inodora ed innocua anche nei riguardi del patrimonio ittico. Altresì dovranno essere osservate le norme di legge riguardanti l'inquinamento atmosferico.

Zona agricola

(corrispondente alla zona E del D.M. 2.4.1968, n. 1444)

a) simbolo grafico

b) Destinazione: costruzioni inerenti all'attività agricola; case rurali, case unifamiliari con eventuali attività artigianali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse al suolo dell'impianto.

c) Tipologia edilizia: case rurali, costruzioni inerenti all'attività agricola e l'allevamento, costruzioni residenziali monofamiliari, impianti produttivi e loro annessi.

e) Case rurali: If per la sola abitazione 0,03 mc.mq.

If complessivo 0,1 mc./mq.

H max = 8,00 ml. (2 piani)

distanza dai confini = m. 20,00

arretramento delle strade = secondo le norme disposte dal D.M. 1.4.1968.

Per le nuove costruzioni rurali l'attività agricola del richiedente dovrà essere dimostrata dal competente Ispettorato dell'Agricoltura.

e) Costruzioni residenziali:

If = 0,03 mc./mq.

H max = 7,00 ml. (2 piani)

distanza dai confini = m. 10,00

distacco dalle strade = secondo le norme disposte dal D.M. 1.4.1968.

E' consentita l'attuazione di concentramenti di abitazioni monofamiliari, da attuare a mezzo di piani urbanistici di lottizzazione.

In tale caso l'edificazione potrà avvenire su lotti minimi della superficie di mq. 1000; ma il restante terreno occorrente ai fini del rispetto dell'indice 0,03 dovrà essere vincolato alla identificazione assoluta.

E) Complessi produttivi

If = 0, 1

distanza dai confini = 20,00 m.

distacco dal filo stradale = secondo le norme disposte dal D.M. 1.4.1968

distanza minima del perimetro esterno di altri complessi produttivi o residenziali = m. 100,00

L'emissione di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire con le cautele necessarie per non determinare insalubrità della zona anche nei riguardi del patrimonio ittico.



Zone a verde pubblico attrezzato

(corrispondenti alla zona F del D.M. 2.4.1968, n. 1444).

- a) Simbolo grafico.
- b) Destinazione: secondo i simboli delle attrezzature previste nel piano per la formazione di parchi e giardini pubblici, campi da gioco, attrezzature sportive ecc. è consentita la residenza esclusivamente per il personale di custodia delle attrezzature.
- c) Tipo di intervento: è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature eseguite dall'Amministrazione Comunale o da essa date in concessione per giuoco dei ragazzi, bocce, pattinaggio, posti di ristoro, bas ball, ricreazione, attrezzature sportive e relativi annessi.

Zone per attrezzature o servizi collettivi.

(Corrispondenti alla zona F del D.M. 2.4.1968, n. 1444).

- a) Simbolo grafico.
 - b) Destinazione: scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese ed opere annesse, mercati, biblioteche, centri sociali, culturali, uffici pubblici, ecc.
 - c) Tipologia edilizia: complessi edilizi propri per le funzioni previste.
- per questa zona non vengono fissati indici edilizi essendo le opere da eseguire soggette a particolari norme di leggi e regolamenti.

Zona a verde privato.

- a) Simbolo grafico.
- b) Destinazione: zone da conservare a giardini, parchi, boschi.
- c) Tipo di intervento: è vietata qualsiasi nuova costruzione di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere demoliti e ricostruiti di pari volume e altezza; oppure sopraelevati di un piano, purchè non sia modificata l'area coperta. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta ad alto o medio fusto, salvo che essa non venga sostituita con tre nuove piante che abbiano raggiunte un'altezza non inferiore a m. 2,50.

Zone a vincolo speciale

- a) Simbolo grafico.
- b) destinazione: sono zone di rispetto viario, cimiteriale, fluviale.
- c) Tipo di intervento: è vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se a carattere provvisorio. E' consentita l'utilizzazione di talè zone per parcheggi.

Gli edifici esistenti qualora, non ne sia prevista la demolizione, potranno sussistere purchè non venga alterata la volumetria.