

**COMUNE DI
CASTIGLIONE DI SICILIA**

**PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE**

DATA :

IL PROGETTISTA

ING. VINCENZO TORNATORE

IL SINDACO

Vincenzo Grano

**NORME DI
ATTUAZIONE**

TAV. N°

3

COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE

I N D I C E

Titolo I - Disposizioni Generali

[Art. 1](#) - Contenuto e limite delle norme di attuazione

[Art. 2](#) - Strumenti Urbanistici

[Art. 3](#) - Definizioni Urbanistiche

[Art. 4](#) - Definizione degli indici e dei parametri

[Art. 5](#) - Lottizzazione

[Art. 6](#) - Edificabilità immediata

Titolo II – Zone territoriali omogenee

[Art. 7](#) - Destinazione del territorio comunale

[Art. 8](#) - Zona "A"

[Art. 9](#) - Zona "B"

[Art. 10](#) - Zona "C"

[Art. 11](#) - Zona "D"

[Art. 12](#) - Zona "E"

[Art. 13](#) - Zona a Villini "S1"

[Art. 14](#) - Zona a Turistica-Alberghiera "S2"

[Art. 15](#) - Zone ad attrezzature "F"

Titolo III – Zone territoriali omogenee

[Art. 16](#) - Zone dei Parcheggi P

[Art. 17](#) - Zone di Rispetto (R1, R2)

[Art. 18](#) - Zone dei Parchi (V1, V2)

Titolo I - Disposizioni Generali

Art. 1

CONTENUTO E LIMITE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione del **Piano di Fabbricazione** sono prescrizioni alle quali sono soggette le opere di urbanizzazione ed edilizie realizzate o da realizzare nel territorio Comunale interessato.

Tutte le dette opere sono altresì soggette al Regolamento Edilizio.

Art. 2

STRUMENTI URBANISTICI

Le attività urbanistiche nel territorio del Comune sono regolate dalle presenti norme e dalle previsioni del Piano di Fabbricazione. che ha gli effetti regolati dalle leggi regionali 31.3.72 - n.19, 26.5.73 - n.21 e 27.12.1978 - n.71.

Art. 3

DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree con le destinazioni d'uso determinate dal Piano di Fabbricazione è regolata dagli indici e parametri di cui all' art.4 seguente, riferiti ai tipi edilizi consentiti, secondo le disposizioni dei successivi articoli, nelle varie zone omogenee.

Le destinazioni d'uso sono inderogabili e l'utilizzazione edilizia, nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legge, deve essere preceduta dal piano di lottizzazione tua a mezzo dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione redatti ed approvati secondo le norme di legge.

Art. 4

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dal Piano di Fabbricazione, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

2.3.4.5. Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse Comune, gli spazi pubblici attrezzati sono stati adeguati per tutto il centro urbano esistente e per le aree di espansione.

Mentre, i parcheggi pubblici relativi alle varie lottizzazioni debbono essere riservati in sede di attuazione del Piano di Fabbricazione nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. Superficie fondiaria pertinente (Sf)

S'intende per "superficie fondiaria" di un edificio o/e di un gruppo di edifici, quell'appezzamento di terreno sul quale l'edificio o gli edifici sorgono o debbano essere costruiti, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio o dagli edifici, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che per tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile per fini edilizi.

7. Superficie lorda (Se)

Per “superficie lorda” di un edificio si intende la somma delle superfici racchiuse entro il perimetro esterno delle strutture murarie di tutti i piani dell'edificio stesso, che emergono dal terreno dopo la sistemazione del terreno medesimo.

8. Altezza

L'Altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone del Programma di Fabbricazione o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una, soluzione architettonica compiuta.

S'intende per parete esterna ogni superficie con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura

(definita dall'estradosso del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo, per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

Nel caso di terreni con pendenza superiore all'8%, sia in senso trasversale che in senso longitudinale rispetto agli edifici da costruire, l'altezza massima stabilita per ogni zona del programma di Fabbricazione dovrà essere riscontrata per ogni edificio come media delle altezze massime. In ogni caso l'altezza massima raggiunta non può superare per più di due metri quella massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

9. Volume

È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

10. Volume territoriale (V_t)

Si definisce “volume territoriale” il “volume edilizio fondiario” complessivamente realizzato o realizzabile, nell'ambito di un “territorio” delimitato graficamente, per edifici aventi la “destinazione d'uso” o le “destinazioni d'uso” principali ed ammesse nell'ambito del territorio medesimo e della sua “destinazione di zona”.

11. Volume edilizio fondiario (V_f)

Con riferimento ad una “superficie fondiaria pertinente” di estensione e consistenza catastale note, s'intende per “volume edilizio fondiario” il volume vuoto per pieno fuori terra della costruzione o delle costruzioni edificate o edificabili sulla “superficie fondiaria pertinente” medesima.

Il “volume edilizio fondiario” si misura in metri cubi (mc.)

12. Indice di fabbricabilità territoriale o densità territoriale

E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume, come definito al seguente art:13, realizzabile in una zona che il Piano di Fabbricazione destina ad insediamento abitativo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

13. Indice di fabbricabilità fondiaria o densità fondiaria

E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile sulla superficie fondiaria pertinente e l'area da edificare, escluse le sedi viarie pubbliche.

14. Isolato

Definizione di isolato : Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondato dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

L'edificazione può avvenire secondo le prescrizioni dell' Art. 11 della L.R. 27/12/1978 - n.71.

15. Lotto

E' la minima unità edificabile in cui può essere diviso un isolato.

16. Superficie minima del lotto

Dov'è stabilito questo parametro s'intende per superficie minima del lotto quella necessaria per la realizzazione della minima unità edilizia.

17. Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella fondiaria pertinente, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti dai balconi e da pensiline e comunque secondo le norme del [R.E.](#)

18. Numero dei piani

Dove esiste questo parametro s'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se fuori terra per più del 50% del suo volume.

19. 20. Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all' altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

21. 22. Distacco dai confini

E' la distanza fra le proiezioni del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea confine.

Tale distacco, sarà in genere uguale alla metà di quello che dovrebbe lasciarsi tra gli edifici, se al di là della linea di confine esistesse un fabbricato con uguali caratteristiche altimetriche.

23. Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

In nessun caso è consentita una lunghezza di prospetto superiore a ml. 80,00.

24. Spazi interni agli edifici

S'intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificabili nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile

S'intende per ampio cortile uno spazio interno ,nel quale la normale minima linea davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00

b) Patio

S'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo Piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.

c) Cortile

S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti, ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina

S'intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/9 di quella delle pareti circostanti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

Art. 5

LOTTIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentati autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio nel rispetto delle disposizioni del Piano di Fabbricazione.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto da:

a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località.

b) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria in generale con equidistanza di un metro (quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti. ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) Estratto del Piano di Fabbricazione con la localizzazione dell'insediamento e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1: 1.000 indicante:

1) La rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;

2) Gli spazi di sosta e di parcheggio;

3) La progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

4) Gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;

e) I profili generali necessari per definire inequivocabilmente il complesso progettato, nel rapporto almeno 1:500.

f) Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500.

g) Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme del Piano di Fabbricazione.

2) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazioni dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento.

4) Eventuali, ove ritenute necessarie, soluzioni architettoniche con riferimento ai materiali di finimento ed alle coperture.

h) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale e sentito il parere degli Organi a ciò preposti della legge.

E' consentito richiedere un parere preliminare presentando i soli elaborati di cui al comma a.b.c.d.h., purché però essi vengano completati ed integrati prima del parere definitivo.

Art. 6

EDIFICABILITÀ IMMEDIATA

Nelle zone ove siano consentite edificazioni per singole concessioni secondo le previsioni del Piano, l'autorizzazione Comunale è soggetta alle prescrizioni di cui all'art.4 della legge 28.1.1977 n.10.

Titolo II – Zone territoriali omogenee

Art. 7

DESTINAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio del Comune di Castiglione di Sicilia è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

1) ZONE RESIDENZIALI:

1.1 Zona di risanamento conservativo indicata con il simbolo grafico “A” (centro storico);

1.2 Zona di completamento e saturazione indicata con il simbolo “B”

1.3 Zona di espansione indicata con il simbolo grafico “C”

1.4 Zona speciale a villini indicata con il simbolo grafico “S1”

1.5 Zona speciale destinata all'attività turistico alberghiera con il simbolo grafico “S2”

2) ZONE INDUSTRIALI

2.1 Zone per gli insediamenti industriali ed artigianali indicate con il simbolo grafico “D”

3) ZONE AGRICOLE

3.1 Zone di verde agricolo indicate con il simbolo grafico “E”;

4) ZONE DI RISPETTO

4.1 Zone di rispetto del cimitero indicate con il simbolo grafico “R”

5) ZONE DELLE ATTREZZATURE indicate con il simbolo grafico “F” e con il relativo simbolo funzionale

Art. 8

ZONA “A”

E' la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale secondo le definizioni dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968.

Sono ammesse le operazioni di risanamento conservativo e le trasformazioni per singole edifici mediante demolizione e' ricostruzione. Gli edifici inclusi in queste zone possono formare oggetto di opere di rinnovamento, di trasformazione o di ristrutturazione purché non siano superati gli attuali volumi, le attuali altezze e le attuali densità.

Nelle aree libere, l'edificazione può avvenire a mezzo di singole concessioni.

- La densità edilizia massima, è fissata In 3.00 mc/mq, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti-
- La destinazione d'uso rimane quella esistente.
- I progetti debbono in ogni caso riportare il preventivo benessere della Soprintendenza ai Monumenti,
- I nuovi lotti devono avere una superficie minima di mq.100, ed un fronte sulle vie esistenti o da aprirsi non minore di ml. 12, 00.
- L'area coperta da un qualsiasi fabbricato non deve superare i 6/10 dell'area totale del lotto.sul quale deve sorgere il fabbricato stesso.
- Nel caso che il terreno, sul quale deve sorgere un fabbricato, appartenga a più proprietari essi devono impegnarsi ed obbligarsi mediante regolare atto pubblico, stipulato con il Comune, a garantire l'osservazione ed il rispetto della suddetta norma.
- E' esclusa la costruzione in ritiro dal ciglio stradale.
- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art.8 D.M 2 Aprile 1968)

L'altezza massima, conseguibile non può superare ml. 12, 50 in nessun caso.

Nel computo dell'altezza deve tenersi conto di qualsiasi elevazione (facente parte della costruzione) sia e filo stradale che in arretramento rispetto allo stesso, ad eccezione dell'ambiente per macchinari dell'ascensore, torrino scala e del locale dei serbatoi d'acqua e di altri volumi tecnici.

Questi ambienti devono avere l'altezza dimensionata secondo le vigenti leggi.

- Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio, in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

L'obbligo è stabilito all'atto del rilascio della concessione con. una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta e metà.

Le intercapedini tra nuovi edifici su una pubblica via non possono avere larghezza minore di ml.10,00 e le superfici di esse devono essere uguali almeno alla decima parte della superficie dei muri che prospettano su essi. Nei terreni contigui, prospettanti su una pubblica via, il primo tra i confinanti che chiede la autorizzazione a costruire, può attestare il proprio edificio sul confine oppure costruire ritirandosi dal confine stesso almeno di ml. 5,00.

I fronti degli edifici prospettanti sulle intercapedini in vista della pubblica via debbono avere adeguata sistemazione architettonica.

Il fronte minimo delle nuove costruzioni verso la pubblica via non deve essere inferiore a ml.12,00 salvo che non si debba realizzare una soluzione unitaria armonizzando architettonicamente il nuovo prospetto a quelli delle fabbriche limitrofe esistenti.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle costruzioni aggiunte in epoca recente.

Per i nuovi edifici la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in ml. 10,00.

Sono ammessi cortili e chiostrine.

Art. 9

ZONA "B"

E' la parte del territorio totalmente o parzialmente edificata secondo la definizione dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968.

In questa zona è ammessa la trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, e la utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La densità fondiaria non deve superare il 70% della densità fondiaria media della zona circostante, si intendono facenti parte delle zone Circostanti tutti gli isolati separati da uno spazio pubblico da quello in cui è la costruzione da eseguire.

Nella trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'edificazione nelle aree libere, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico quelle di urbanizzazione secondaria (Legge 27.12.78 n.71, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione.

Nell'ambito delle predette zone "B" tutte le aree che si trovino nelle condizioni previste dal precedente comma e per le quali si può procedere ai sensi del medesimo a mezzo di singole concessioni vanno delimitate, contestualmente con unica delibera del Consiglio Comunale, da adottarsi entro novanta giorni dall' entrata in vigore della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Nei casi previsti dal punto II dell'art.28 L.R. 26/5/1973 n°21 e per i lotti di terreno aventi una superficie inferiore e mq. 120,00 la densità edilizia fondiaria e l'altezza massima degli edifici saranno quelle fissate dall'art.28 L.R. n°21 del 26 maggio 1973 e art.21 L.R. 27.12.78 n°71 e cioè densità massima di 9.00 mc/mq. e altezza massima di 11,00 m.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120,00 e non superiore a mq.200 il volume consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00.

Nelle rimanenti aree libere non urbanizzate l'attività edilizia delle zone "B" è subordinata alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, redatti in conformità alle previsioni del piano adottato.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque ml. 12,50.

La densità fondiaria massima non può superare i 3,50 mc/mq. ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.

Nelle frazioni Rovittello, Solicchiata e Passopisciaro la densità fondiaria massima non può superare i mc./mq. 2,00 ed il rapporto di copertura nella misura del 50%.

Al fine di salvaguardare la struttura urbanistica dell'abitato, è consentita la costruzione sugli stessi allineamenti stradali anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, quando ciò non contrasti con le norme del regolamento d'igiene e con le previsioni di aree del piano di fabbricazione.

Per i nuovi edifici la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in ml. 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza solo per aree ricadenti nel perimetro urbano. In questo caso il primo dei proprietari che edifica, qualora il lotto adiacente sia inedito, può costruire sul confine oppure deve ritirarsi almeno di ml. 5, 00.

Per tutte le altre aree è obbligatorio il ritiro di ml.5,00 dai confini.

La destinazione d'uso permessa è la seguente:
abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi di qualsiasi tipo (purché consoni all'ambiente), ristoranti nonché simili ed attinenti. Sono esclusi gli edifici di tipo industriale e le botteghe dove si effettuano lavori artigianali rumorosi.

I lotti devono avere una superficie minima di mq.100, ed un fronte sulle vie esistenti o da aprirsi non inferiore a ml. 12,00 ,salvo che non si debba realizzare una soluzione unitaria armonizzando architettonicamente il nuovo prospetto a quello delle fabbriche limitrofe esistenti.

L'area coperta dei fabbricati non deve superare i 6/10 della superficie totale del lotto sul quale devono sorgere i fabbricati stessi.

Nel caso che il terreno sul quale deve sorgere un fabbricato appartenga a più proprietari, essi devono impegnarsi ed obbligarsi mediante regolare atto pubblico

stipulato con l'intervento del Comune, a garantire la osservanza ed il rispetto delle prescrizioni del presente regolamento.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. L'obbligo è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione di vincolo delle aree o locali destinati allo scopo. Nei casi di demolizione e ricostruzione la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà.

Nel computo dell'altezza deve tenersi conto di qualsiasi elevazione (facente parte della costruzione) sia a filo stradale che in arretramento rispetto allo stesso, ad eccezione dell'ambiente per macchinari dell'ascensore del torrino scala e del locale dei serbatoi d'acqua e ai altri volumi tecnici.

Questi ambienti devono avere l'altezza dimensionata secondo le vigenti leggi.
Sono ammessi cortili e chiostrine.

Art. 10

ZONA "C"

E' la parte del territorio destinata e nuovi complessi secondo la definizione dell'art.2 del D.M. 02/04/1968.

L'indice di fabbricabilità massima è 2,00 mc/mq.

In questa zona è obbligatoria l'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata prima del rilascio della concessione edilizia.

Nella zone di espansione le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

1) - La lunghezza dei fronti, su strada, dei nuovi edifici non può essere maggiore di ml 28,00;

2) - L'altezza massima degli edifici è di ml.12,50;

3) - Il rapporto massimo tra l'area coperta di ciascun edificio e l'area totale del lotto è di 3/10;

4) - Ciascun fabbricato deve essere costruito in modo che tra pareti finestrate di edifici fronteggianti la distanza minima sia pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non sia minore ai ml.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata nel caso di edifici fronteggianti per uno sviluppo superiore a ml.12,00.

5) - La distanza minima dal confine dei lotti deve essere di ml. 5,00;

6) - Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata:

a) - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

b) - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,01 e ml. 15,00;

c) - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di gruppi di edifici inseriti in un piano di lottizzazione convenzionato con previsioni plano-volumetriche sono consentite distanze inferiori a quelle dei commi precedenti ma comunque non inferiori a m. 10,00 ed all'altezza del fabbricato più alto.

7) - Gli edifici debbono essere del tipo aperto, non sono ammessi cortili e chiostrine;

8) - Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione, ed interamente all'esterno degli edifici. Detto obbligo viene stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione di vincolo permanente;

9) - La superficie minima del lotto è di mq.500,00;

10) - E' obbligatoria la piantagione di un albero di alto fusto ogni 150,00 mq. di area scoperta;

11) - Non sono ammesse costruzioni accessorie;

La destinazione d'uso è la stessa della zona "B".

Art. 11

ZONA "D"

E' la parte del territorio destinata ad insediamenti industriali o ad essi assimilati.

- La densità edilizia fondiaria è di 2,50 mc/mq.

- Il 10% della superficie va destinata ad attività collettiva, verde pubblico o parcheggio.

- La distanza minima tra i fabbricati è di ml. 20,00.

- L'area coperta dalle costruzioni non può superare il valore di 3/10 della superficie del fondo stesso.

- L'attuazione di questa zona avverrà previa approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato.

Art. 12

ZONA "E"

Nella zona classificata agricola sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- a) - L'area coperta delle costruzioni non può superare il valore di 1/10 della superficie del fondo stesso.
- b) - I distacchi dal ciglio stradale non inferiori a quelli fissati dal D.M.1/4/1968 n.1404 e dall'art.26 del D.P.R.16/12/1992 n.495;
- c) - I distacchi tra fabbricati non inferiori a ml.10,00;
- d) - I parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 della intera area interessata;
- e) - La distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri 200,00 ad esclusione di quanto previsto dalla lettera b);
- Per le abitazioni la massima densità fondiaria è di 0,03 mc/mq e non potranno avere più di due piani fuori terra, altezza massima m 8,00.

Parte scritta a mano

Non produttiva – distanza dal confine ml 10,00 o in aderenza, tra fabbricati ml 20,00

Art. 13

ZONA A VILLINI “S1”

In queste zone il tipo di edilizia è costituito da edifici isolati aventi non più di due piani fuori terra, per una altezza complessiva di ml. 8,00.

La densità edilizia è di 0,75 mc/mq.

La superficie coperta non deve essere superiore ad 1/5 della superficie del lotto.

Il distacco minimo dalle strade e dai confini deve essere non inferiore a ml.5,00;

Il distacco fra due fabbricati deve essere non inferiore a ml.10,00.

La superficie minima del lotto è di mq.1000,00.

Art. 14

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA “S2”

Questa zona è destinata alla costruzione di impianti alberghieri, di villaggi turistici alberghieri, autostelli, alberghi per la gioventù, e simili, nonché per opere a carattere sportivo e ricreativo aventi caratteristiche di complementarietà rispetto alle costruzioni citate. L'edificazione potrà avvenire solo previa approvazione di piani di lottizzazione convenzionati.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di e 2,00 mc/mq.

Il lotto minimo edificabile deve avere la superficie di mq. 3000.

L'area coperta non può superare il valore di 4/10 dell'area totale del lotto.

Il 50% della superficie libera deve essere destinata a parcheggio.

L'altezza massima assoluta è fissata in ml.12.00.

Sono ammesse costruzioni accessorie con una cubatura non superiore al 5% della cubatura complessiva realizzabile.

Art. 15

ZONA “F”

Fanno parte di queste zone le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (scuole, mercati, verde, parcheggi, aree attrezzate ecc.;...).

La destinazione d'uso è individuata dal simbolo funzionale nella tavola di progetto.

I parametri saranno stabiliti in funzione della destinazione d'uso ed in conformità alle prescrizioni di leggi e regolamenti che disciplinano le diverse tipologie sopraindicate.

Nelle zone “F” con simbolo funzionale non si può superare la densità edilizia fondiaria di 1,50 mc/mq.

Titolo III – Zone territoriali omogenee

Art. 16

ZONE DEI PARCHEGGI “P”

In tali zone è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature stradali per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, pompe di carburanti) e devono destinarsi esclusivamente a parcheggio pubblico.

Art. 17

ZONE DI RISPETTO

In tali zone è vietata qualsivoglia attività edificatoria.

Art. 18

ZONE DEI PARCHI “V₁” e “V₂”

In tali zone è vietata qualsiasi attività edificatoria a fini residenziali.

Nelle zone “V₁” può consentirsi la costruzione di chioschi, attrezzature connesse con il godimento del verde nei limiti di mc.200 per ettaro.

Sono consentite le attrezzature per il gioco all'aperto dei bambini.

Nelle zone “V₂” devono costruirsi le attrezzature per lo sport e per il gioco dei bambini.

I volumi delle costruzioni chiuse a servizio degli impianti (spogliatoi, docce, servizi igienici, gradinate per spettatori, guardiole, ecc) non devono superare i 0,10 mc/mq.