



Art. 1- Criteria di azionamento.

Al fine di regolamentare e coordinare le possibilità di edificazione sul territorio comunale, al presente Regolamento Edilizio viene allegato uno strumento urbanistico che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

In esso sono definiti, in base alla Legge Urbanistica 6 Agosto 1967, n° 765 ed al D.M. 2 Agosto 1968, per zone territoriali omogenee, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi.

Art. 2- Zone territoriali omogenee.

Si definiscono zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 Aprile 1968:

ZONA A

Essa comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONA B

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

Si considerano parzialmente edificate le Zone di 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 sia superiore all'1,5 mc/mq.

ZONA C

Comprende le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge il limite di cui alla precedente Zona B.

ZONA D

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

ZONA E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui -fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come Zona C.

ZONA F

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3 - Norme per le zone omogenee.

Tutte le costruzioni nelle menzionate Zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali:

ZONA A

- Specificazione:

Zona residenziale di conversione, ristrutturazione e risanamento.

- Destinazione edilizia:

Sono ammessi: abitazioni, uffici, attività commerciali, attività artigianali.

Sono escluse: officine moleste, industrie, stalle e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà a suo giudizio incompatibili con i caratteri di igiene e di quiete della zona.

Sono tollerate le costruzioni accessorie non adibite ad abitazione.

- Indice di fabbricabilità fondiaria :

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità fondiaria non devono superare quelle preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare i 2,50 mc/mq.





- Altezza massima degli edifici :
Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture 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 ed ambientale.

- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali :
Si mantiene l'allineamento stradale preesistente con la tolleranza di minime rettifiche.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà :
Per le operazioni di risanamento conservativo si mantengono le distanze preesistenti.
Per le trasformazioni o le nuove costruzioni la distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato.

- Distanza minima tra i fabbricati:
Per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Per le trasformazioni o le nuove costruzioni la distanza deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

4°

ZONA B

- Specificazione:
Zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

**

- Destinazione edilizia :
Valgono le norme stabilite per la zona A.

6°

- Indice di fabbricabilità fondiaria :
Per le operazioni di risanamento igienico-edilizio si mantiene la densità fondiaria preesistente mentre per le trasformazioni o le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc / mq 2,50.



-Altezza massima degli edifici :
L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Non è comunque consentita un'altezza superiore a metri 7,50.

-Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
Per le nuove costruzioni che si inseriscano in una disposizione di edifici a cortina lungo strade preesistenti, la distanza minima dai cigli stradali è quella degli altri edifici adiacenti, al fine di mantenere l'allineamento preesistente.

In tutti gli altri casi le distanze minime sono:

- a) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
 - b) m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00.
 - c) m. 12,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00
- E' esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti e le strade pedonali.

In ogni caso la distanza minima dai cigli stradali dovrà essere tale che il distacco minimo tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade, non sia inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

"-Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà :

Nei casi di nuove costruzioni il ritiro nelle zone di confine con le altre proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a metri 5,00.

*Delibera Consiliare
CL 2 del 9/5/2000*

IPOTESI DI NUOVA COSTRUZIONE E' CONSENTITO ALTRESI' EDIFICARE A MURO CIECO SUL CONFINI DI PROPRIETA'



-Distanza minima tra i fabbricati :
E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; per i nuovi edifici è prescritta comunque la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

-Piani di lottizzazione:
Sono ammesse eccezioni alle altezze e alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra i fabbricati sopra stabilite), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria previsti.

70

FINC



ZONA 'C

- Specificazione :
Zona residenziale di espansione.
- Destinazione edilizia :
Valgono le norme stabilite per la zona A.
- Indice di fabbricabilità :
mc/mq 3,00
- Altezza massima degli edifici:
m. 9,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
Valgono le norme definite per la zona B.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:
m. 5,00.

-Distanza minima tra i fabbricati :
E' prescritta, fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

-Piani di lottizzazione:
Sono ammesse eccezioni alle altezze e alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra i fabbricati sopra stabilite), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria previsti.

ZONA C'

- Specificazione :
Zona residenziale di espansione.
- Destinazione edilizia :
Valgono le norme stabilite per la zona A.
- Indice di fabbricabilità fondiaria :
mc / mq 2,50.



- Altezza massima degli edifici :
m. 7,50.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
Valgono le norme stabilite per la zona B.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà :
m. 5,00.
- Distanza minima tra i fabbricati :
Valgono le norme stabilite per la zona C.
- Piani di lottizzazione :
Valgono le norme stabilite per la zona C.

ZONA B. AL - C. AL

- Specificazione :
Zona alberghiera di completamento e di espansione.
- Destinazione edilizia :
Sono ammessi alberghi, ristoranti, Motel, pensioni e edifici di carattere turistico-commerciale, mentre è esclusa ogni altra destinazione.
- Indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 2,00.
- Altezza massima degli edifici:
m. 18,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
Valgono le norme definite per la zona B.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:
m. 10,00.
- Distanza minima tra i fabbricati:
Valgono le norme stabilite per la zona C.
- Piani di lottizzazione :
Valgono le norme stabilite per la zona C.

ZONA B. T - C. T

- Specificazione:
Zona turistica di completamento e di espansione.



-Destinazione edilizia :
Sono ammesse residenze temporanee di tipo turistico (Ville, Villaggi turistici) e di tipo turistico commerciale (alberghi, pensioni e ristoranti) , mentre è esclusa ogni altra destinazione.

-Indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 0,80.

-Altezza massima degli edifici :
m. 7,50.

-Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
Valgono le norme stabilite per la zona B.

-Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà :
m. 6,00.

-Distanza minima tra i fabbricati:
Valgono le norme stabilite per la zona C.

-Piani di lottizzazione :
Valgono le norme stabilite per la zona C.

ZONA C.v

-Specificazione :
Zona turistica residenziale di espansione .

-Destinazione edilizia :
Valgono le norme stabilite per le precedenti zone B. T - C. T .

-Indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 0,30.

-Altezza massima degli edifici :
m. 7,50.

-Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali :
Valgono le norme definite per la zona B.

-Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà :
m. 6,00.

-Distanza minima tra i fabbricati:
Valgono le norme definite per la zona C.



- Piani di lottizzazione :
Valgono le norme stabilite per la zona C.

ZONE E

- Specificazione :
Zona agricola .
- Destinazione edilizia :
- Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo destinate a magazzini , stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola e impianti compatibili con le attività agricole.
Per tutte queste costruzioni è imposta la distanza di rispetto da tutte le altre zone di m. 150,00.
- Indice di fabbricabilità fondiaria :
mc. / mq. 0,03.
- Altezza massima degli edifici :
m. 7,50.
Silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti di altezza salvo restando le disposizioni di legge vigenti..
- Distanze minima dei fabbricati dai cigli stradali:
m. 20,00; m. 30,00; m. 40,00; m. 60,00; come definite all'art. 4 del D.M. del 1 Aprile 1968.
- Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà :
m. 20,00
- Distanza minima tra i fabbricati :
m. 10,00.
- Piani di lottizzazione :
Valgono le norme stabilite per la zona C.

Art. 4 -Norme riguardanti gli spazi pubblici.

Per gli spazi di interesse pubblico, le zone vincolate e di rispetto, come sotto specificate, valgono le seguenti prescrizioni generali :

- Verde pubblico .

Non sono ammesse costruzioni di alcun genere: ammesse solamente panchine, impianti di illuminazione, altri arredi semplici e costruzioni di tipo



mobile (chioschi ecc.).

-Verde di rispetto a parco.

Non sono ammesse costruzioni di alcun genere e non è ammesso il disboscamento senza l'autorizzazione della guardia forestale mentre è concesso il rimboschimento attuato secondo i criteri espressi dalla stessa guardia forestale.

-Verde pubblico attrezzato.

Sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione ed il gioco dei bambini.

E' ammessa anche la costruzione di edifici pubblici di interesse ricreativo culturale (come giochi al coperto, sale di riunioni e spettacolo, biblioteche, ecc) secondo le seguenti norme :

indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 1,50.

distanza minima degli edifici dai cigli stradali :
Valgono le norme stabilite per la zona B.

distanza degli edifici dai confini di proprietà:
m. 10,00.

-Verde sportivo.

E' ammessa la costruzione di edifici per attività sportive completi di relative costruzioni accessorie (servizi, spogliatoi, bar, biglietterie, ecc.) secondo le seguenti norme :

indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 3,00.

distanza minima degli edifici dai cigli stradali :
come le precedenti zone B.

distanza degli edifici dai confini di proprietà:
non inferiore a m. 10,00.

△ -Aree per servizi generali, attrezzature pubbliche e sociali.

E' ammessa la costruzione di edifici di interesse commerciale, culturale, religioso, sanitario e socia

li (mercati, supermercati, grandi magazzini, ufficio postale, ambulatori, chiese, circoli culturali, politici, ecc.) come indicato nelle tavole dello strumento urbanistico e secondo le seguenti norme :

indice di fabbricabilità fondiaria :
mc / mq. 2,50.

distanza minima degli edifici dai cigli stradali:
Valgono le norme stabilite per la zona B .

distanza degli edifici dai confini di proprietà :
m. 10,00.

-Aree scolastiche.

E' ammessa la costruzione di edifici scolastici secondo la qualifica dei simboli delle planimetrie; è esclusa ogni altra destinazione edilizia.

indice di fabbricabilità fondiaria :
mc/mq 2,00.

altezza massima consentita :
m. 11,00.

Distanze minime dai cigli stradali :
Valgono le norme stabilite per la zona B .

Distanza minima dai confini di proprietà :
m. 8,00.

-Fascie di rispetto e parcheggi.

Le fasce di rispetto e i parcheggi sono quelli previsti dal regolamento edilizio, dalle norme tecniche d'attuazione e vengono indicate anche sulle tavole di azionamento dello strumento urbanistico.

E' opportuno definire comunque che lungo la fiumara di Catona -Fiumarella, Caccavari, è sempre prevista una fascia di rispetto della profondità di m.7,50 misurata in proiezione orizzontale dalle strutture laterali, naturali o artificiali (terrapieni, scarpe, argini, parapetti o simili), che delimitano lateralmente il corso d'acqua.

In questa fascia non sono ammesse costruzioni salvo le opere connesse alla regolamentazione idraulica delle acque.

-Zone di rispetto cimiteriale.

Valgono le limitazioni previsti dall'art. 338
T.U. delle leggi sanitarie del 27.7.1934, N.
mod. con Cass. 14.12.1956 n° 1428 e Legge
14/10/1957 n° 983.

