COMUNE DI CASACALENDA

CAMPOBASSO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMMUNALE CON DELIBERAZIONE N° DEL

APPROVATO DAL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO NELLA SEDUTA DEL N°

APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE DEL MOLISE CON DELIBERAZIONE N° DEL

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE PER GIORNI DAL AL

IL SINDACO IL SEGRETARIO IL TECNICO

6.4

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Ai fini del dimensionamento del Piano Regolatore si è adottato il criterio dell'analisi dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente anche allaluce delle sue caratteristiche igienico-sanitarie.
Dalle indagini è infatti scaturito (vedi punto 3.I. della parte III^ della relazione) che al I97I (Censimento nazionale) il patrimonio edilizio del Comune di Casacalenda era costituito da 3303 vani di abitazione (che ospitavano 3350 persone) e da 589 vani , sempre di abitazione, ma non occupati.
Sulla base della superficie globale delle abitazioni occupate è stato rilevato uno standards medio di 20,05 mq /vano al di sotto quindi di quello riconosciuto come ottimala dalla Regione Molise , di 30,30 mq/ab lordi.
Di tali vani inoltre, sulla base dei dati Istat, si è riscontrato che 540 non possono essere riconosciuti abitabili (al I97I) in quanto privi dei più essenziali servizi igienici.
Di conseguenza quindi i vani disponibili realmente per l'abitazione al I97I ammontavano a 2763, la cui capacità insediativa, tenendo conto della superficie media riscontrata (20,05 mq/vano) e di quello ottimale (30,30 mq/vano/abitante) risulta essere però di soli

A) I8I0 abitanti (2763 vani x I9,85 mq/vano : 30,30 mq/ab)

Nel periodo I97I/I979 sono state costruite poi nuove costruzioni per 446 vani pari ad una equivalente ca-

B) pacità abitativa di 446 abitanti

Infine, sempre nel periodo I97I/I979,sono avvenute opere di risanamento e recupero di alloggi vecchi per un ammontare complessivo di 283 vani con una capienza

C) equivalente di 188 abitanti (283 x 19,85 mq : 30,3 mq/ab)

In totale quindi la capacità abitativa ottimale nell'ambito del Comune di Casacalenda ammontava, al 1979 a :

A) abitanti 1828 (Capacità al 1971)
B) abitanti 456 (incremento vani periodo 1971/1979)
C) abitanti 188 (vani recuperati nel periodo 71/79)

TOTALE 2444 abitanti

Poichè la popolazione, nel 1979, ammontava a 3230 abitanti, il fabbisogno arretrato risulta essere di 786 vani (3230 - 2444 = 786)

Tenuto poi in debito conto l'incremento di popolazione ipotizzato per il decennio 1979/1989 quantificato (vedi punto 6.1 della presente relazione) in 770 unità si evidenzia che il Piano Regolatore dovrà prevedere la reperibilità nel decennio di un totale di 1556 vani circa o mediante recupero del patrimonio edilizio esistente o tramite nuove edificazione in aree di completamento o di espansione.

Ai fini del dimensionamento di tali aree di espansione e di completamento si è assunta come ipotesi di base quella del recupero, sempre nel decennio :

a) delle abitazioni ancora oggi non abitabili in quanto prive dei più elementari servizi igienici per un totale di 257 vani che, date le loro dimensioni medie di 19,85 mq, potranno avere una capacità insediativa teorica di 168 abitanti .

Tale ipotesi di recupero appare senza dubbio realistica se si tiene conto che nel solo periodo 1971/1979 tale operazione di recupero ha già interessato 283 vani analogamente non abitabili.

b) del 10% dei vani facenti parte di abitazioni censite come non occupate (589 vani in totale) ma che in realtà sono per la gran parte di proprietà di emigranti o di nativi di Casacalenda.
Tale ipotesi si adegua a quella, già accennata, di una inversione del fenomeno migratorio con un saldo positivo che è alla base della previsione di aumento di popolazione.
In tal caso il recupero interesserebbe circa 60 vani con una capacità insediativa di circa 40 unità

c) diun adeguamento funzionale e quindi dimensionale delle abitazioni mediante recupero alla residenza di superfici originariamente aciò destinate ma che oggi non ne hanno più le caratteristiche di abitabilità (come previsto agli artt. 35 comma h)e 38.I. comma e) delle Norme di Attuazione).
Tale adeguamento può essere ipotizzato in un incremento medio, su tutte le abitazioni costruite fino al 1945 , del 10% circa della superficie abitativa.
Poichè le abitazioni fino a tale data (vedi punto 3.2 della relazione) ammontano a 937 con 2587 vani la cui superficie globale, sulla base dei valori medi censiti di circa 20 mq/vano, risulta essere di circa 50.000 mq, tali ampliamenti potranno recuperare all'abitabilità una superficie di circa 5000 mq con la possibilità di ospitare, sulla base dello standards di 30,30 mq/ ab, una popolazione di 165 unità.

In totale quindi l'ipotesi di recupero del patrimonio edilizio esistente verebbe ad incrementare la ricettività di circa 208 unità così suddivise:

a) I68 mediante recupero igienico-sanitario

b) 40 mediante recupero parziale di case non occupate

Oltre agli ipotetici I65 vani recuperabili da ampliamenti della sulerficie utile per gli edifici con la tipologia edilizia di cui agli artt. 35 comma h) e 38.I. comma e) delle Norme di attuazione.

Contro un totale quindi stimato di necessità nel decennio pari a I556 vani occorrerà prevedere, tenuto conto del recupero di cui sopra, possibilità edificatorie per II83 vani (I556 - I68 - 40 - I65) che rappresenta pertanto il valore reale.

Considerando indispensabile offrire un minimo di possibilità di scelta delle aree occorrerà prevedere aree d'espansione superiore al minimo: in tal senso esse sono state sovradimensionate di circa un 30% ottenendo così un valore teorico di I540 vani circa che, come da tabella allegata sono stati così reperiti:

a) I26 vani in zone di completamento B_I

b)479 vani in zone di edilizia economica e popolare;

c) 86 vani in zona C2

d)833 vani in zone C3 di cui 394 in aree C3 soggette obbligatoriamente aPiano di Lottizzazione convenzionato.

per un totale di I524 vani.

	riferimento tavole PRG	SUPERFICIE		DENSITÀ EDILIZIA	TOT. SUP. RESIDENZ.	SUPERFICIE PRO-CAPITE	CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA
		mq		mq./mq.	mq.	mq./ab.	abitanti
a		.vani esistenti ante 71	3303				
		.di cui abitabili	2763		54845	30,30	1810
		.vani ristrutturati 71/79	283		5617	30,30	185
		.vani costruiti 1971/79	446				446
b1		- recupero vani non occupati	60		1205		40
b2		- recupero vani non igienici 79/89	257		5100	30,30	168
							2649
b1	a b c d e f g h i l m n o p	2200	sf	1,00	2200	30,30	73
		1600	sf	.100	1600	30,30	53
							126
C1	1	31575	st	0,450	14208	3030	469
	1a	450	sf	0700	315	30,30	10
							479
C2		5200		0.500	2600	30,30	86
C3	2	5500	st	0,225	1237	30,30	41
	3	4000	sf	0,300	1200	30,30	40
	4	2150	sf	0,300	645	30,30	21
	5	6000	sf	0,300	1800	30,30	59
	6	3700	sf	0,300	1110	30,30	37
	7	9000	st	0,225	2025	30,30	67
	8	600	sf	0,300	180	30,30	6
	9	700	sf	0,300	210	30,30	7
	10	1950	sf	0,300	585	30,30	19
	11	1000	sf	0,300	300	30,30	10
	12	1050	sf	0,300	315	30,30	10
	13	950	sf	0,300	285	30,30	9
	14	8800	st	0,225	1980	30,30	65
	15	3400	sf	0,300	1020	30,30	34
	16	7800	st	0,225	1755	30,30	58
	17	280	sf	0,300	84	30,30	3
	18	2700	sf	0,300	810	30,30	27
	19	2100	sf	0,300	630	30,30	21
	20	1050	sf	0,300	315	30,30	10
	21	2150	st	0,300	645	30,30	21
	22	900	sf	0 300	270	30,30	9
	23	3700	sf	0,300	1110	30,30	37
	24	6000	sf	0,300	1800	30,30	59
	25	22000	st	0 225	4950	30,30	163
		97480					838
		TOTALE AREE ESPANSIONE					1524

VERIFICA DEGLI STANDARDS

PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

	SUPERFICIE	DENSITA EDILIZIA	SUPERFICIE TOTALE RESIDENZ.	SUPERFICIE PRO.CAPITE	CAPACITA INSEDIAT. TEORICA
	mq	mq/mq	mq	mq/abit.	abitanti
all'interno del centro edificato					
a		vani abitabili ante 1971			1810
b_1		vani ristrutturati 71/79			185
b_2		vani costruiti 1971/79			446
		vani liberi			40
		recupero igienico 1979/89			168
b_1	3800	1,00	3000	30,3	126
C_1	450	0.7	315	30,3	10
C_3	17300	0,30	5190	30.3	171
PL	16600	0,225	3735	30,3	123
totale	38150		13040		3079
all'esterno del centro edificato					
C_1	31575	0,450	14208	30,3	469
C_2	5200	0,500	2600	30,3	86
C_3	27080	0,30	8124	30,3	268
PL	36500	0,225	8212	30,3	271
totale	100353		33144		1094
totale					
a	46300				2649
b_1	60200				
b_2	31100				
b_1	3800	1.00	3800	30,3	126
C_1	32025		315	30,3	479
C_2	5200	050	2600	30,3	86
C_3	PL 53100	0225	11947	30,3	394
	44380	030	13314	30,3	439
d	99000	-	-	-	-
e_1	-	-	-	-	-
e_2	9433346	-	-	-	-
f	32600	-	-	-	-
g	50000				
standards	117452				
totale					4173

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

	TOTALE PROPOSTA	PRO-CAPITE PRESCRITTA	PRO-CAPITE PROPOSTA	DIFF.
	mq	mq/abit.	mq/abit.	mq.
valori parziali				
a	16550	4,50	5,37	+ 2694
b	8435	2,00	2,74	+ 2277
c	11865	9,00	3,85	- 15845
d	3750	2,50	2,84	+ 1052
tot	45600	18,00	14,81	- 9822
valori parziali				
a	2250	4,50	2,05	- 2573
b	1544	2,00	1,41	- 644
c	63095	9,00	57,66	- 5338
d	4973	2,50	4,54	+ 2238
tot	71852	18,00	65,67	- 6317
VALORI TOTALI				
a	18800	4,50	4,51	+ 22
b	9979	2,00	2,39	+ 1633
c	74950	9,00	17,96	- 37393
d	13723	2,50	3,29	+ 3250
tot	117452	18,00	28,14	+ 42308

S T R A L C I O N O R M E D I A T T U A Z I O N E

T I P O L O G I E P R E V I S T E

ARTICOLO 34

ZONE OMOGENEE A

Il piano Regolatore Generale individua e perimetra le parti del territorio Comunale che costituiscono complessi di particolare significato urbanistico e paesistico.

Le zone omogenee A sono costituite dalle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione a dai complessi nei quali la qualità architettonica delle strutture edilizie,la presenza ed il valore di monumenti,l'unitarietà urbanistica e funzionale fanno rilevare significative tipologie di edilizia anche minore o tipiche strutture urbane,per le quali ogni intervento urbanistico deve essere prevalentemente finalizzato al restauro, all'adeguamento igienico e tecnologico ed alla ristrutturazione edilizia conservativa.

In tali zone le aree libere non sono edificabili sino all'approvazione dei relativi Piami Particolareggiati.

Sotto il profilo viabilistico all'interno delle zone A è consentito il traffico veicolare, dove possibile alla data di adozione del Piano, esclusivamente ai residenti ed il piano Particolareggiato dovrà normare la completa pedonalizzazione salvaguardando, anche nella tipologia e nei materiali usati, i percorsi pedonali esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse

Gli edifici facenti parte della zona A dovranno essere mantenuti con la loro destinazione d'uso originaria; sono in ogni caso ammesse:

- residenza,
- ambienti annessi alla residenza (intendendo per tali gli spazi coperti e chiusi su quattro la-

ti, destinati alla formazione di cantine, lavanderie, impianti tecnici, centrale termica ecc., nonchè gli spazi distributori coperti e chiusi almeno su due lati che, esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnano l'accesso, quali porticati corridoi, ecc., con esclusione di logge e balconi, a corredo di vani abitabili, che sono esclusi dal computo dell'indice di sfruttamento);

- altre attività : secondarie e terziarie, purchè non nocive, nè moleste, nè in contrasto con norme regolamentari e purchè siano compatibili con la tipologia edilizia e l'impianto urbanistico se non nè alterino quindi le caratteristiche peculiari.

Nell'ambito delle zone A sono autorizzabili:

I) Con semplice autorizzazione

a) Opere di ordinaria manutenzione , di cui al precedente art. 20.I delle presenti norme, senza modifiche alle strutture, alle destinazioni d'uso ed alla distribuzione interna;

b) Opere di straordinaria manutenzione, di cui all'art. 20.2. delle presenti norme di attuazione, purchè non vengano alterati i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

2). Con Concessione Edilizia semplice (senza preventivo Piano Particolareggiato)

a) Restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20.3. delle presenti Norme di Attuazione,

atto a consolidare e valorizzare gli edifici architettonici e ad adeguare gli impianti alle esigenze attuali, purchè non vi siano alterazioni delle superfici utili

b) Trasformazioni conservative, di cui all'art. 20.4. delle presati Norme, purchè non vi siano alterazioni strutturali, tipologiche, stilistiche degli edifici ed aumento delle superfici agibili.

3) Subordinatamente a Piani Particolareggiati:

a) Ristrutturazioni edilizie, di cui all'art. 20.6 delle presenti Norme di Attuazione che portino ad un edificio del tutto o in parte diverso da quello originario o che trasformino radicalmente le destinazioni d'uso.

b) Conservazione morfologica, di cui al precedente art. 20.5, atta a sostituire un edificio in gravissime condizioni statiche, e quindi da demolirsi, con altro di pari caratteristiche edilizie ed architettoniche.

c) Opere di ristrutturazione urbanistica, di cui al punto 20.7. delle presenti Norme di Attuazione.

d) Costruzione di nuovi edifici, con la tipologia edilizia prevalente della zona, a completamento di isolati

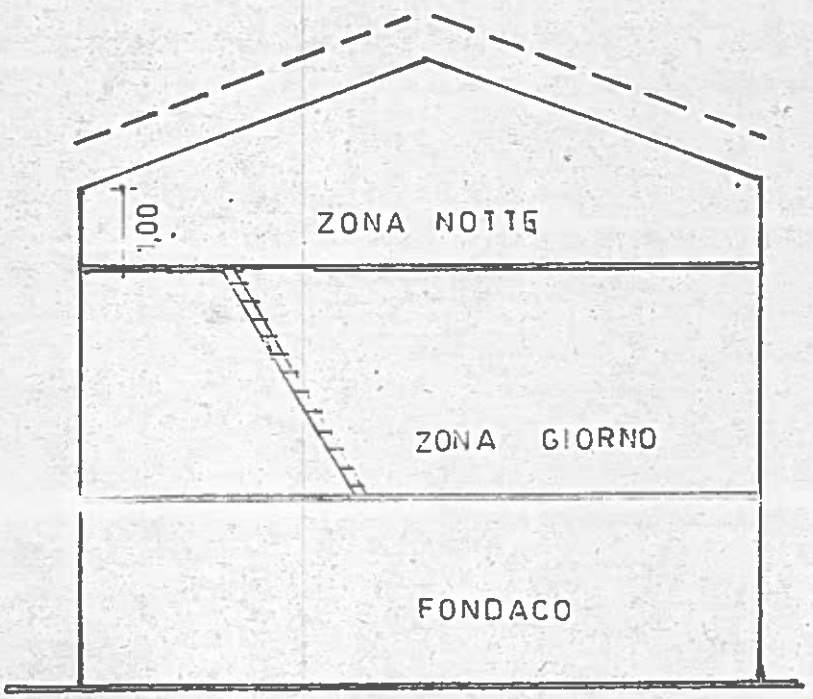
Per le opere di cui ai punti a) e b) i limiti di densità ammissibili (ISt e ISF) devono equivalere a quelli presistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore

storico.

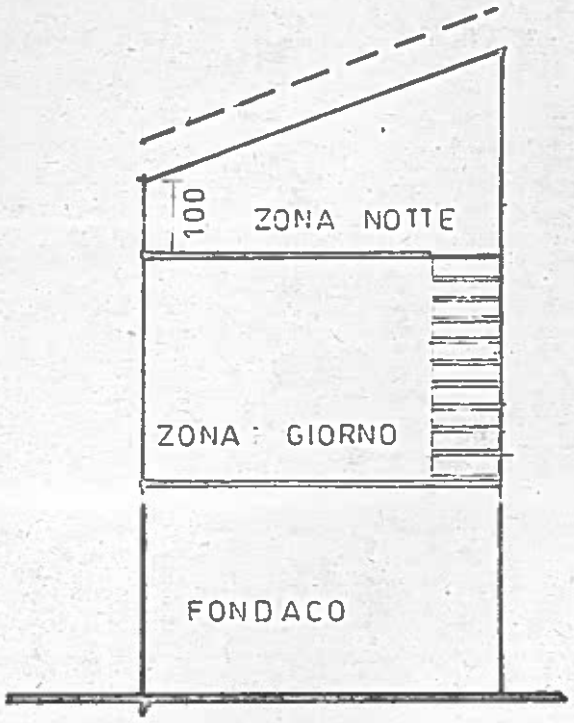
Per le opere di cui ai punti c) e d) gli indici di sfruttamento non devono superare il 50% degli indici medi della zona oggetto del P.P. ed in nessun caso:

a) IST = 10.000 mq/ha per la residenza
b) ISt = 3.500 mq/ha per gli spazi annessi
c) ISt = 4.000 mq/ha per le altre attività
d) min. I5% di a+c per le autorimesse

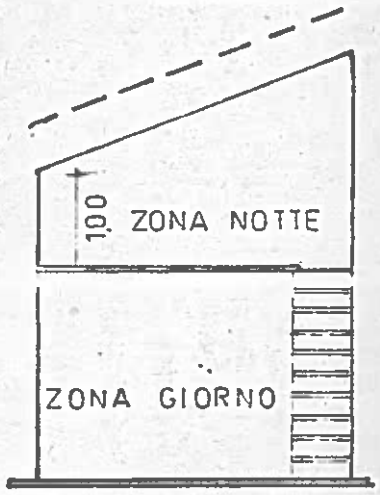
Per quanto concerne i rapporti di copertura questo dovrà risultare uguale a quello preesistente nel caso di interventi di cui al punto 3 a) e 3 b del presente articolo; per le opere invece di cui ai punti 3 c) e 3d) del presente articolo il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 70%


1.00
ZONA NOTTE
ZONA GIORNO
FONDACO

A


1.00
ZONA NOTTE
ZONA GIORNO
FONDACO

B


1.00
ZONA NOTTE
ZONA GIORNO

C

- <u>altre attività</u> : secondarie e terziarie, purchè non nocive,nè moleste,nè in contrasto con norme regolamentari e purchè siano compatibili con la tipologia edilizia e l'impianto urbanistico se non nè alterino quindi le caratteristiche peculiari.

38.I. ZONE " B I"

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto e sono autorizzabili:

I) Con semplice autorizzazione

a) Opere di ordinaria manutenzione, di cui al precedente art. 20.I. delle presenti Norme,senza modifiche alle strutture,alle destinazioni d'uso dei singoli ambienti;

b) Opere di straordinaria manutenzione,di cui all'art. 20.2. delle presenti norme di attuazione,purchè non vengano alterati i volumi,le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

2) Con concessione edilizia semplice

a) Restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20.3 delle presenti norme di Attuazione, atto a consolidare e valorizzare gli edifici e ad adeguare gli impianti alle esigenze attuali,purchè non vi siano alterazioni delle superfici utili.

b) Trasformazione conservativa,di cui all'art. 20.4. delle presenti Norme di Attuazione, purchè non vi siano trasformazioni strutturali e tipologiche, anche con aumenti di superficie utile superiore al 20%

c) Ristrutturazioni edilizie di cui all' art. 20.6. delle presenti Norme di Attuazione che portino ad un edificio del tutto o in parte diverso da quello originario o che trasformino radicalmente le destinazioni d'uso

d) Conservazione morfologica di cui all'art. 20.5. atta a sostituire un edificio in gravissime condizioni statiche e quindi da demolirsi, con altro di pari caratteristiche edilizie ed architettoniche.

Il nuovo edificio dovrà avere lo stesso indice di sfruttamento fondiario (ISf) di quello demolito con il limite di:

a) ISf = 1,00 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,30 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,40 mq/mq per le altre attività
d) min 15% di a+c per le autorimesse.

Nel caso in cui gli indici di sfruttamento dello edificio da demolirsi siano superiori ai limiti suindicati il nuovo edificio potrà avere Indici di sfruttamento superiori purchè essi non superino il 70% degli indici dell'edificio da demolirsi .

L'altezza delle nuove costruzioni non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni recenti (non originarie).

Il rapporto di copertura potrà essere al masssimo pari a quello dell'edificio preesistente raggiundendo pertanto anche il 100%.

e) Ampliamenti o sopraelevazioni di cui all' art. 20.8. delle presenti Norme nei limiti di densità fondiaria(ISf) di cui al comma precedente
In considerazione del basso indice di affollamento secondario(20 mq per abitante) nell'ambito degli edifici esistenti, e della diffusa caratteristica tipologica (vedi schema allegato al presente articolo) che destinava a"zona notte" la parte di sottotetto con altezze oggi non più regolamentari, onde consentire un miglioramento delle condizioni abitative generali(portando da 20 a 30 mq/ab l'indice di affollamento, e quindi un maggior recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'uso delle soffitte a fini abitativi,quando rispecchino la tipologia dello schema allegato, abbiano un'altezza media di almeno m.2,00 e l'altezza minima verso il lato gronda sia di almeno m. I,00.
In tal caso è altresì consentito sopralzare il filo della gronda,che dovrà essere ricreata con le stesse caratteristiche architettoniche,conservando la tipologia di tetto a falde,quando ciò consentirebbe l'allineamento con il filo di gronda del confinante più basso,con un massimo di M. 0,50. In tal caso le finestre potranno essere aperte lungo le falde del tetto

f) Costruzione di nuovi edifici con tipologia edilizia simile a quella prevalente nelle zona, a completamento degli isolati e conformemente al tessuto urbanistico esistente.
Gli indici di sfruttamento ammissibili sono:

a) ISf = I,00 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,30 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,40 mq/mq per le altre attività
d) min I5% di a+c per le autorimesse

Il rapporto di copertura dovrà risultare pari al 70% per le nuove costruzioni, mentre potrà essere uguale a quello esistente, anche I00%, nel caso di demolizioni e ricostruzioni contemporanee ammesse.

Allineamenti e distacchi.

Nei casi di urbanizzazione esistente a cortina chiusa è previsto l'allineamento degli edifici nuovi, da realizzare su lotti interclusi o a seguito di demolizioni, agli edifici esistenti.

Nei casi in cui non è possibile edificare in aderenza per la presenza di pareti finestrate, è ammesso l'allineamento agli edifici esistenti solo se la strada pubblica antistante è larga, compresi gli eventuali marciapiedi, una misura tale per cui tracciando dei piani ideali, passanti per le gronde dei fabbricati risultanti frontreggianti, ed inclinati di 45° questi non intersechino, reciprocamente, aperture di illuminazione ed aereazione di locali abitabili.

In tutti gli altri casi è previsto un arretramento di almeno m.5,00 dal limite della strada pubblica, ed analogo distacco dai confini salvo il caso di edifici con altezza superiore a m I0 per cui è richiesto un distacco pari alla metà dell' altezza dell'edificio.

Norme particolari

Nel caso di edifici, segnati sulle tavole di P.R.G, aventi fronti che, pur non avendo particolari valori storico- architettonici, costituiscono tuttavia elementi di importanza corale che danno vita a prospetti di interesse morfologico-ambientale è reso d'obbligo la conservazione dei fronti stessi che dovranno essere trattati esclusivamente con interventi di restauro.

38.2. ZONE "B 2"

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, salvo la zona a cavallo della via Della Resistenza per la quale l' Amministrazione ha già adottato un Piano Particolareggiato (Delibera di C.C. n. 77 del II/4/I979 e n. del) e sono autorizzabili:

I°) Con semplice autorizzazione:

a) Opere di ordinaria manutenzione, di cui al precedente art. 20.I. delle presenti Norme

b) Opere di straordinaria manutenzione di cui al precedente art. 20.2. delle presenti Norme.

2°) Con concessione edilizia semplice

a) Restauro e risanamento conservativo di cui al l'art. 20.3 delle presenti Norme

b) Trasformazione conservativa, di cui all'art. 20.4 delle presenti Norme

c) Ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 20.6 delle presenti Norme

d) Ampliamenti o sopraelevazioni di cui all'art. 20.8. delle presenti Norme purchè nei limiti di densità fondiaria e parametrici di cui al punto e) che segue

e) Costruzione di nuovi edifici a completamento degli isolati e conformemente al tessuto urbanistico esistente o previsto dal P.R.G.

Gli indici di sfruttamento ammissibili sono:

a) ISf = 0,800 mq/mq per la residenza

b) ISf = 0,250 mq/mq per gli spazi annessi

c) ISf = 0,320 mq/mq per le altre attività

d) min 15% di a+ c per le autorimesse

Il numero dei Piani fuori terra è di 4 (PT. + 3 pia-

ni) con una altezza di m.12,50.
Gli edifici dovranno risultare arretrati di m. 5,00 dal filo strada pubblica e dai confini .
Nel caso di preesistenti confinanti con edifici a confine è ammessa la costruzione in aderenza nonchè la costruzione sullo stesso filo del confinante purchè però in tal caso sussistano le condizioni tracciando dei piani ideali passanti per le gronde,dei fabbricati risultanti fronteggianti, ed inclinati di 45° questi non intersechino, reciprocamente aperture di illuminazione ed aereazione dei locali abitabili.
Per il distacco dai confini nel caso di preesistente confinante con altezza superiore ai 10 m. è fatto l'obbligo di un distacco pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 50%

ARTICOLO 39

ZONE OMOGENEE C

Sono costituite dalle parti del territorio definite dall'articolo 2 del D.I. 2/4/I968 n. I444 (superficie coperta di edifici esistenti inferiore ad I/8 o densità inferiore a I,5 mc/ mq)

Nelle zone C il Piano Regolatore Generale si attua mediante concessioni singole del diritto di edificabilità e Piani esecutivi, secondo le indicazioni di minimo intervento riportate sulle tavole di Piano.

I tipi di edilizia ammessi sono i seguenti:

a) Residenza

b) ambienti annessi alla residenza(spazi coperti e chiusi su quattro lati destinati alla formazione di cantine, solai ,lavenderie,impienti tecnici, centrale termica,ecc. nonchè gli spazi distributori coperti e chiusi almeno su due lati che,esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnino l'accesso: porticati,corridoi, con esclusione di logge e balconi, acorredo di vani abitabili che sono esclusi dal computo dell'indice di sfruttamento)

c)altre attività: primarie,secondarie e terziarie, non nocive , nè moleste, nè in contrasto con norme regolamentari.

39.I ZONE C I (edilizia economica e popolare)

Nelle zone CI gli indici di sfruttamento fondiario, nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità risultano i seguenti

a) ISf = 0,700 mq/mq (7000 mq/ha) per la residenza
b) ISf = 0,I50 mq/mq (I500 ") per gli spazi annessi

c) ISf = 0,I80 mq/mq (I800 mq/ha) per le altre attività

d) min. I5% di a) + b) per le autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone C I , nel caso di Piani esecutivi, gli indici di sfruttamento territoriale risultano i seguenti:

a) ISt = 3600 mq/ha per la residenza

b) ISt = 700 mq/ha per gli spazi annessi

c) ISt = 900 ma/ha per le altre attività

d) min. I5% di a) + c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone CI il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita di m. I3 pari a 4 piani fuori terra(3 + P.t.)

39.2 ZONE C 2

Nelle zone C2 gli indici di sfruttamento fondiario nel caso di concessioni singole deldiritto di edificabilità risultano i seguenti:

a) ISf = 0,700 mq/mq per la residenza

b) ISf = 0,I20 mq/mq per gli spazi annessi

c) ISf = 0,I50 mq/mq per le altre attività

d) min. I5% di a) + c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nel caso di Piani Esecutivi,gl'indici di sfruttamento territoriale risultano i seguenti:

a) ISt = 5000 mq /ha per la residenza

b) ISt = 900 mq/ha per gli spazi annessi

c) ISt = I200 mq/ha per le altre attività

d) min I5% di a)+ c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone C2 il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita è di m.9 pari a 3 piani (tre) fuori terra (2 piani+P.T.)

39.3. Zone C3

Nelle zone C3 gli indici di sfruttamento fondiario nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità risultano i seguenti:

a) ISf = 0,450 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,130 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,160 mq/mq per le altre attività
d) min 15% di a) +c) per le autorimesse (pari a 1 mq per 20 mc)

Nel caso di interventi mediante piani esecutivi gli indici,territoriali,diventano rispettivamente:

a) ISt = 2250 mq/ha per la residenza
b) ISt = 700 mq/ha per gli spazi annessi
c) ISt = 900 mq/ha per le altre attività
d) min 15 di a)+c) per le autorimesse (pari a 1 mq per 20 mc)

Nelle zone C3 il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita è di m.8 pari a 2 piani fuori terra (P.t. più il I° piano) relativamente al lato monte. Sul lato valle le altezze dovranno essere conformi a quanto prescritto all'art. 26.c delle presenti norme.

In tutte le zone C,Fatte salve le soluzioni adottate in sede di Piani Esecutivi,le distanze tra gli edifici dovranno risultare le seguenti:

-Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti =m.10

-Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto quando questi sia superiore a m.10

-distanza dai confini m.5 (salvo i casi di Piano esecutivo ove può essere prevista una distanza inferio-

ARTICOLO 40

ZONE OMOGENEE D

Nelle zone omogenee D i tipi di edilizia e di attività ammessi sono quelli funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva nel secondario (industria ed artigianato di produzione).
Sono ammesse costruzioni residenziali solamente se di misura e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle unità produttive stesse (abitazione del custode o del titolare) di superficie lorda non superiore al 10% della superficie totale produttiva ammessa, con un massimo di 150 mq.
Nelle zone D, fatte salvo le soluzioni che risultassero adottate in sede di Piani esecutivi, le distanze tra gli edifici sono le seguenti:

a) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a m. 10
b) Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora questi sia superiore a m. 10.
c) nel caso in cui il lotto da edificare risultasse adiacente a lotti non edificati, ma con pari destinazione d'uso ,è consentita in corrispondenza la costruzione in aderenza,purchè i fronti continui non superino i 60 m, altrimenti la distanza dai confini dovrà essere minimo di m.5

L'altezza massima consentita all'intradosso delle strutture portanti di copertura è di m. 9 ; è consentita una altezza maggiore, con un massimo di 25 m., per singoli elementi tecnologici (condotte,serbatoi, fumaioli, ecc.) a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale ed urbano, a giudizio del Sindaco, sentita la

Commissione edilizia.

Nelle zone D sono consentiti insediamenti di unità produttive entro i seguenti limiti degli indici di sfruttamento fondiario, nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità, e di sfruttamento territoriale nel caso di Piani Esecutivi

a) ISf = 0,400 mq/mq (=4000 mq/ha) attività secondaria
ISf = 0,I00 mq/mq (=L000 mq/ha) attività terziaria

B) ISt = 0,320 mq/mq (= 3200 mq/ha) attività secondaria
ISt = 0,080 mq/mq (= 800 mq/ha) attività terziaria

Il rapporto di copertura massimo è del 50%

Per attività terziarie si intendono quelle strettamente connesse allo svolgimento delle attività produttive nel secondario(uffici, depositi, ecc.)

Sono ammesse concessioni edilizie singole per ampliamenti di edifici produttivi esistenti all'interno del centro edificato, purchè le attività svolte non arrechino molestia all'ambiente urbano circostante, con i seguenti indici:

ISf = 0,600 mq/mq (=6000 mq/ha)
Rapporto di copertura massimo = 60%

All'interno di tutte le zone D ai sensi dell'art. 5 del D.I. 2/4/I968 per i nuovi insediamenti di carattere industriale od artigianale occorre destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi una superficie pari almeno al I0% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti di cui almeno la metà in ogni caso destinata a parcheggi.
In tale aliquota del I0% non sono computabili le sedi viarie.