

COMUNE DI
SAN PIETRO APOSTOL
 PROV. CATANZARO

ADOTTATO

VISTI

TAVOLA

ALLEGATO

A

2

APPROVATO



SCALA

DATA

FEB. 88

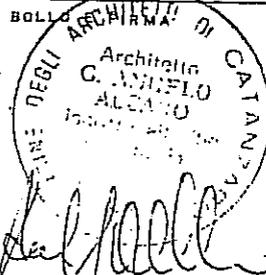
OGGETTO:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PROGETTISTI

DOTT. ARCH. G. ANGELO ALCARO

CORSO. MAZZINI, 90 - CATANZARO - TEL. 0961 45504



DOTT. ING. TOMMASO TALARICO

VIA GARIBALDI, 83 - CICALA (CZ) - TEL. 0968 82730

BOLLO E FIRMA

[Signature]

**VARIANTE
 PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

INDICE

SEZIONE A -- Norme generali

Art.	1	Applicazione del programma di fabbricazione	pag.	2
"	2	Attuazione del programma di fabbricazione	"	2
"	3	Normative del programma di fabbricazione	"	3
"	4	Definizioni urbanistiche tecniche	"	3
"	5	Parametri urbanistici ed edilizi	"	10

SEZIONE B -- Azzonamento

Art.	6	Azzonamento	pag.	20
"	7	Norme per le zone omogenee	"	20
"	8	Norme particolari	"	24
"	9	Norme riguardanti gli spazi pubblici	"	24

ART. 12 APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal programma di fabbricazione ai sensi dell'art. 34 della L.U. 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni .

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti , alla disciplina delle presenti norme , alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali ed alle leggi successivamente emanate.

ART. 13 ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

L'attuazione del programma di fabbricazione avverrà mediante :

- a) " Piani di zona " in attuazione della legge 18/4/1962 n.167 e succes. mod. , disposte dall'Amministrazione Comunale , nonchè dalla legge 865 del 22/10/1971 e 28/1/77 n.10 .
- b) " Piani di lottizzazione " di iniziativa privata o dell'Amministrazione Comunale (come previsto dall'art. 28 della L.U. 17/8/42 n.1150 e succ. mod.) , redatti in osservanza , per quanto loro concerne del Programma di Fabbricazione ed attuarsi secondo le prescrizioni precisate dal Regolamento Edilizio .
- c) " Singole Concessioni " nel rispetto del Pro. di Fabb. e del Reolamento Edilizio .

La concessione è in ogni caso subordinata alle norme della Legge 28/1/77 n.10 - Legge 28/02/85 n. 47 .

Il programma di fabbricazione dovrà attuarsi attraverso l'applicazione dei "Piani di Zona " o dei "Piani di Lottizzazione o Piani di insediamenti produttivi" mentre il ricorso alle singole concessioni potrà avvenire nelle zone A e B unicamente quando si tratti di iniziative di completamento di aree o lotti urbanizzati e sempre nel rispetto delle norme del Programma di fabbricazione .

I " Piani di Zona " e quelli di " Lottizzazione " dovranno essere estesi all'intera "zona " del P.d.F. oppure , nell'ambito della stessa "zona " , ad aree di superficie vasta , tale da consentire la progettazione di insediamenti organici , inquadrati in uno studio generale dell'intera zona .

ART. 3 NORMATIVE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE .

Il Programma di Fabbricazione è redatto su apposita cartografia con le indicazioni grafiche di riferimento alla normativa , indicate nella tabella dei tipi edilizi .

La normativa del P.d.F. è disciplinata dal Regolamento Edilizio e dal testo delle presenti norme tecniche e dalla allegata tabella dei tipi edilizi .

Ogni attività comportante trasformazione , anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale , è disciplinata dal presente Regolamento , oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia , nonchè dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti .

ART. 4 DEFINIZIONI URBANISTICHE TECNICHE

1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende :

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo , realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che , indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo , sia in grado di costituire unità abitativa , ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera , la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli .

2) Fronte - Per "Fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale , sul piano verticale , relativa alle porzioni

di facciata più esterne , con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo , che abbiano esclusivamente funzione ornamentale .

3) Ricostruzione — Per " Ricostruzione " si intende qualsiasi intervento , anche parziale , che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita .

4) Ampliamento — Per "Ampliamento" si intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare .

5) Sopraelevazione — Per "Sopraelevazione " si intende la estensione in senso verticale di tutta , o di parte , della costruzione esistente .

6) Manutenzione ordinaria — Per "Manutenzione ordinaria " si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti .

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali :

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti , degli infissi e delle pavimentazioni interne ;

- riparazione , sostituzione e rifacimento degli intonaci delle pavimentazioni , del rivestimento delle pareti (delle controsoffittature non portanti) , degli infissi interni ;

- bonifica delle murature , dei vespai , delle pavimentazioni interne , comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti ;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate , quali la ripresa negli intonaci e dei pavimenti fatiscenti , il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto , la stuccatura ecc. , senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte ;

- risanamento , sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra , in cotto , ecc.) , senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte ;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate , parapetti ecc. ;

- sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti ferree e dei sistemi di smaltimento delle acque piovane , riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane ;

b) Relativi agli impianti tecnologici :

- riparazione , sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici , di riscaldamento , di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi , di distribuzione del gas , elettrici, telefonici , di sollevamento verticale , ecc.;

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili .

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria , ai sensi della legislazione vigente , l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi privati liberi annessi .

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetto ad alcuna autorizzazione specifica .

7) **Manutenzione straordinaria** — Per " Manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni , nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensione da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi . In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria :

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura varie :

— rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale ;

-- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
-- rifacimento del manto di copertura dei tetti , compresa la piccola orditura e/o il tavolato , e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane ;

-- rifacimento deil rivestimenti delle superfici pi ne di copertura , compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali ,fatiscenti o lesionati attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione :

-- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sotituzione di parti limitate di esse ;

-- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai , del tetto e delle scale ;

-- consolidamento delle strutture voltate e degli archi ;

-- rafforzamento , anche con nuovi elementi di sostegno , graffature e staffe , di singole parti strutturali ;

-- ogni opera provvisoria di sostegno , ripartizione dei carichi, protezione ;

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari ;

-- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti ;

-- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti ;

-- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso loro mancanza nelle singole unit  funzionali .

E' comunque esclusa , dagli interventi di manutenzione straordinaria , qualsiasi modifica della forma e della posizione , dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonch  qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso .

E' consentita , nel caso di necessit  di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro , semprech  non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo — Per "Restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. tale categoria si distingue in:

a) Restauro — Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o risultano vincolati ai sensi dei leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

— il ripristino delle fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

— il ripristino degli ambienti interni;

— il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

— la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

-- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi , esterni ed interni.

2) il consolidamento , con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili , senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne ;
- solai a volta ;
- scale ;
- tetto , con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni .

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso .

b) Risanamento conservativo-- Quando l'intervento, riguardi edifici privi di intrinseco valore storico , artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione . Tale tipo di intervento , volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici , deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico , artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi , emergenti dalle analisi dei beni culturali anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonchè dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto . In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico anche dove abbia subito trasformazione (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano , ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono :

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante :

-- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non

venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico ;

— il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza ;

2) la conservazione od il ripristino :

-- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale ;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie ;

-- del sistema degli spazi liberi , esterni ed interni , o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formale ;

3) il consolidamento , con sostituzione delle parti non recuperabili , senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio , e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti , dei seguenti elementi strutturali :

- murature portanti sia interne che esterne ;

-- solai e volte ;

--- scale ;

-- tetto ;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio , ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) La eliminazione delle superfetazioni ;

6) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso .

9) Ristrutturazione edilizia — Per "Ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente . tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , l'eliminazione , la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti . Inoltre

comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla lógica distributiva delle aperture dei fronti nel contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce .

10) Ristrutturazione urbanistica — Per "Ristrutturazione urbanistica " si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti , degli isolati e della rete stradale .

~~ART. 10~~ PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI ⁽¹⁾

1) St — Superficie territoriale (Ha)

Per " superficie territoriale " si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi , così come individuati dallo strumento urbanistico generale , al netto della grande viabilità esistente o prevista .

2° It — Indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha)

Per " indice di fabbricabilità territoriale " si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona .

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm — Superficie minima d'intervento (Ha)

Per " superficie minima d'intervento " si intende quella , generalmenete indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale , relativo alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf — Superficie fondiaria (mq)

Per " superficie fondiaria " , in caso di strumento urbanistico esecutivo , si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale , così come precedentemente definita , la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbaniz-

zazione primaria e secondaria . Tale superficie può essere suddivisa in lotti .

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico. (2)

5) If — Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lm — Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria .

7) Sul — Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito , zona per zona , dalle norme dello strumento urbanistico generale .

8) Su2 — Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto , zona per zona , dalle norme dello strumento urbanistico generale .

9) Rc — Rapporto di copertura (mq/mq)

Per " rapporto di copertura " si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria . Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita .

I fabbricati dovranno rispettare un rapporto dimensionale fra i lati del perimetro così definito da entrambe le due condizioni seguenti:

— il lato (la fronte) parallelo alla strada principale viene assunto come parametro fisso pari ad uno ;

— le lunghezze delle altre fronti non potranno essere inferiori

al predetto parametro (pari ad 1) ma uguali o superiori .

Per le nuove costruzioni la superficie coperta deve essere al massimo pari al 40% della superficie del lotto.

10) Se — Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio " si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi , sporti di gronda e simili .

11) Su — Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile " si intende la superficie di pavimento degli alloggi , misurata al netto di murature , tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre , di eventuali scale interne , di logge e di balconi ; sono compresi gli spazi per armadi a muro .

12) Snr — Superficie non residenziale (mq)

Per " superficie non residenziale " si intende quella destinata a servizi e accessori , a stretto servizio delle residenze , misurate al netto delle murature , pilastri , tramezzi , sguinci e vani di porte e finestre .

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore , cabine idriche , lavatoi comuni , centrali termiche ed altri locali similari
- b) autorimesse singole e collettive ;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico ;
- d) logge e balconi .

13) SC — Superficie complessiva (mq)

Per " superficie complessiva " si intende quella costituita dalla superficie utile abitabile(Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione dei costi di costruzione dell'edificio .

14) — Volume di un edificio (mc)

Il volume , ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano , delimitato dal perimetro esterno delle murature , per l'altezza relativa al piano stesso , misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume completamente entroterra misurato

rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

I volumi parzialmente interrati vanno computati moltiplicando l'altezza per la proiezione della superficie lorda del piano, come definito dalle presenti norme:

— I volumi parzialmente interrati con una o più fronti libere, vanno computati moltiplicando il volume totale del piano (prodotto della proiezione orizzontale della superficie lorda per l'altezza del piano stesso), per un quarto, per ogni lato libero fuori terra (es. 1 lato libero : volume piano x 1/4 = volume da computare - 2 lati liberi : volume piano x 2/4 = volume da computare - ecc.)

Per fronti parzialmente interrate il volume calcolato come al comma precedente, va ridotto in ragione della frazione della lunghezza del fronte libero rispetto a quella dell'intero fronte

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzione di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere previsto una soluzione architettonica unitaria.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a mt 2,70 se intervengono le seguenti condizioni:

1) per gli interventi singoli se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto per non meno del 75% dell'area e per un'altezza uguale e comunque non inferiore a mt 2,70;

2) per interventi su interi isolati se la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a

tutti gli edifici compresi nell'isolato stesso .

Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le eventuali prescritte altezze di zona del valore di mt 2,70 , senza che per questo debbano essere osservate distanze maggiori tra gli edifici

15) Hf — Altezza delle fronti di un edifici (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio " si intende la differenza di quota tra la linea di terra , definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna , di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera , e il livello della linea di intersezione del piano di facciata con quello di estradosso della copertura , sia piana che inclinata . In questo ultimo caso la pendenza delle falde deve essere contenuta entro il 35%.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% , l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso , sia il sottotetto abitabile o meno .

Agli effetti delle altezze , non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano di prospetto , derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo del fabbricato e valutate con i criteri di cui ai precedenti commi del presente articolo .

Se l'edificio è disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale , fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alle differenze di quota , secondo quanto sopra riportato nel presente articolo , l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva , sia pubblica (strade piazze , ecc.) che privata (giardini , strade, ecc.), relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso.

E' vietato maggiorare le altezze sopra definite , in sede esecutiva , con sbancamenti non previsti nel progetto .

Se la costruzione è situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno , se pianeggiante ; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano , la costruzione potrà svilupparsi a gradoni , e l'altezza di ciascun fronte potrà essere calcolata separatamente per i singoli corpi , semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a mt 5,00 .

Il profilo del terreno a sistemazione avvenuta , non deve rispetto al piano di campagna preesistente , superare in sbancamento i 3,00 mt e in riporto i 2,00 mt .

Nelle zone residenziali di nuova espansione (zone "C" e "C1") per edifici d'angolo fra strade di larghezza diversa , l'altezza massima competente alla strada di maggiore può essere raggiunta per il prospetto sulla strada di larghezza minore per un'estensione non superiore a mt 8,00 .

Nelle zone di nuova espansione ("C" e "Ct") , l'altezza dell'edificio è in relazione alla larghezza stradale con rapporto pari a 1 . Sono consentite maggiori altezze , previo arretramento rispetto al ciglio stradale opposto, per mantenere costante il suddetto rapporto.

16) H — Altezza delle costruzioni (m)

Per "altezza di una costruzione " si intende la media delle altezze delle fronti , calcolate secondo il parametro Hf .

17) Df — Distanza tra le fronti (m)

Per " distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali del fabbricato , misurati nei punti di massima sporgenza , compresi anche balconi aperti , pensiline e simili . E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le singole zone.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni caso essere rispettata la distanza minima prescritta .

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre .

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza . Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro angolo interno minore di 90° , purchè sempre maggiore di 60° , sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico , possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo .

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt 10,00 . Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

X 18) D — Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per " distanza dai confini o dal filo stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato , misurato nei punti di massima sporgenza , compresi anche balconi aperti , pensiline e simili , e la linea di confine o filo stradale .

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici .

Sono ammesse costruzioni in aderenza , a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona , ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche .

19) Lm — Lunghezza massima delle fronti (m)

per "lunghezza massima delle fronti " si intende la lunghezza delle proiezioni di un fronte continuo , anche se a pianta spezzata o mistilinea .

20) — Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro . IN particolare:

a) Patio— Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano , o all'ultimo piano dell'edificio a più piani con normali minime non inferiori a mt 6,00 , e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00 ;

b) Chiostrina -- Si intende per "chiostrina " uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 mt e una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 3,00 ;

c) Cavedio — Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne , di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprano luci o finestre . Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed

avere areazione naturale .

21) — Indice di plantumazione (n/Ha)

Per "indice di plantumazione " si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone , con la eventuale specificazione delle essenze .

(1)

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

VC — Volume complessivo edificato (mc)

Ai fini della verifica del costo a mc fissato dal CER, il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta di ogni piano (esclusi i balconi e compresi le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura, compresi i volumi tecnici; nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estradosso delle coperture.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile dal CER.

VT — Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art.18 della legge 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

- alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie abitabile;
- alle logge anche se incassate ed ai cavedi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitate alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extracorsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto, nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25.

Le superfici degli alloggi sono moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt 2,95 mentre le superfici dei locali a piano terreno o a piano seminterrato sono moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm 25.

AV — Altezza virtuale (m)

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a mt 4,50. Essa si calcola come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici) misurato secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del parametro Sa.

(2)

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n.847 mod. dall'art. 44 della legge 22/10/1971 n.865.

Esse sono :

A) Opere di urbanizzazione primaria :

- Strade residenziali ;
- Spazi di sosta o parcheggio ;
- fognature;
- rete idrica ;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato ;

B) Opere di urbanizzazione secondaria :

- asili nido e scuole materne ;
- scuole dell'obbligo ;
- mercati di quartiere ;
- delegazioni comunali ;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi ;
- impianti sportivi di quartiere ;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sociali ;
- aree verdi di quartiere .

SEZIONE B - Azzonamento

ART. 43 AZZONAMENTO

In tutto il territorio comunale - a norma dell'art. 41 quinquies della L.U. 17/8/942 n. 1150 e succ. modif. e dei D.M. 2/4/1968 e 1/4/1968 n. 1444 e 1404 - vengono definiti , per zone territoriali omogenee , limiti inderogabili di densità edilizia , di altezza , di distanza tra fabbricati , nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi , e spazi pubblici riservati alle attività collettive , a verde pubblico o parcheggio .

Il Programma di fabbricazione definisce nell'ambito del territorio comunale sia gli insediamenti residenziali , che commerciali e produttivi indicati all'art. 2 del D.M.2/4/68 , indicati come zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, Ec ; sia gli spazi pubblici di cui all'art. 3 dello stesso D.M.

ART. 44 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 conservazione , ristrutturazione e risanamento.

- Destinazione edilizia -

Sono ammessi : abitazioni , uffici , attività commerciali e 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 fondiarie non devono superare quelle

preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale e fermo restando le norme igienico-edilizie espresse dal R.E. e quanto previsto dalle norme del Piano di Recupero.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni annesse, la densità fondiaria non deve superare i 2,00 mc/mq.

Tale indice rimane comunque valido quale indice di decongestionamento.

- 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.

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente le dimensioni, i volumi, la posizione e le distanze preesistenti.

Per le distanze dalle strade e tra i fabbricati, valgono quelle preesistenti.

- ZONA "B"

- Specificazione -

Zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

- Destinazione edilizia -

Valgono le norme stabilite per la zona "A".

- Indice di fabbricabilità fondiaria -

Per le operazioni di risanamento edilizio e igienico si mantiene la densità fondiaria preesistente salvo restando le norme igienico-edilizie, mentre per le trasformazioni o le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario di fabbricabilità fondiario è di:

- 1,5 mc/mq per le zone B

- 1,7 mc/mq per le zone B1

Negli interventi di ristrutturazione, in presenza di edifici con strutture portanti particolarmente fatiscenti ed in condizioni di precaria stabilità, accertata preventivamente dagli organi competenti è ammessa la demolizione e la ricostruzione rispettando rigorosamente, le dimensioni, i volumi, la posizione e distanze preesistenti.

- Altezza massima degli edifici -

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici preesistenti delle zone circostanti (entro un raggio di m 50)

La distanza minima tra i fabbricati in rapporto all'altezza è pari ad 1 .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 e D.M. 19 luglio 1984 .

- ZONE "C1" - "C2"

- Specificazione -

Zone residenziali di espansione .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse: abitazioni e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazione .

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

- Indice territoriale -

- 0,7 mc/mq per le zone "C1"

- 0,5 mc/mq per le zone "C2"

- Indice di fabbricabilità fondiario -

- 0,84 mc/mq per le zone "C1"

- 0,57 mc/mq per le zone "C2"

- Aree standard -

Aree da destinare a standard (D.M. 2/4/1968 n.1444) pari a 24 mq/ab .

Per le altre norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi, art.9 D.M. 2/4/1978 e D.M. 19 luglio 1984 .

In questa zona l'edificazione avviene esclusivamente attraverso i piani di lottizzazione di cui al precedente art. 2 , con superficie minima d'intervento pari ad ettari uno, e alle relative norme del Regolamento Edilizio .

- ZONE "CT1" - "CT2"

- Specificazione -

Zone di espansione turistica .

- Destinazione edilizia -

Sono ammesse residenze di tipo turistico residenziale (uni o plurifamiliare) e di tipo turistico commerciale (alberghi, pensioni, ristoranti).

- Indice di fabbricabilità territoriale -

- 1,00 mc/mq per le zone "CT1"

- 0,50 mc/mq per le zone "CT2"

- Aree da destinare a servizi -

Pari a 24 mq per abitante .

In questa zona l'edificazione avviene esclusivamente attraverso piani di lottizzazione di cui al precedente art. 2 e alle norme del Regolamento Edilizio .

La rimanente normativa viene rimandata ai piani di lottizzazione.

- ZONE "D"

- Specificazione -

Zone artigianali e piccole o medie industrie .

- Destinazione Edilizia -

Insedimenti per attività artigianali . - Sono ammesse residenze, mentre sono escluse industrie pesanti moleste e nocive ..

- Indice di fabbricabilità territoriale -

- 1,00 mc/mq

Per le norme si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e artt. 5 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 .

- ZONE "E" - "Ec"

- Specificazione -

Zona agricola .

- Destinazione edilizia -

Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzione ad uso agricolo destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola , nonché impianti compatibili con le attività agricole .

- Indice di fabbricabilità -

a) Abitazioni rurali :

- 0,10 mc/mq per le zone "Ec"

- 0,03 mc/mq per le zone "E"

b) Impianti produttivi , di trasformazione comunque connesse alle attività agricole anche se facenti parte dei locali di cui al punto a 0,50 mc/mq (zone "Ec" - "E") .

Per le altre norme si rimanda alle tabelle dei tipi edilizi.

~~ALTE~~ NORME PARTICOLARI

In tutte le zone tranne le zone "A" , sono ammesse eccezioni , alle distanze dai cigli stradali confini per gli edifici oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planometriche sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria previsti e le norme vigenti in materia .

~~ALTE~~ NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

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

- Verde sportivo-

E' ammessa la costruzione di edifici per attività sportive completi di relative costruzioni accessorie (servizi, spogliatoi, bar ecc.).

- Aree per servizi generali, attrezzature pubbliche e sociali-

E' ammessa la costruzione di edifici di interesse commerciale, culturale, religioso, sanitario e sociale , fiere, mercati, supermercati, grandi magazzini , uffici postali , ambulatori, chiese, circoli culturali come indicato nelle tavole dello strumento urbanistico.

E' ammessa inoltre la costruzione di edifici scolastici secondo la qualifica dei simboli della planimetria .

- Fasce di rispetto e parcheggi -

Le fasce di rispetto stradale e i parcheggi sono quelli previsti dal Regolamento Edilizio e , zona per zona , dalle presenti norme tecniche di attuazione .

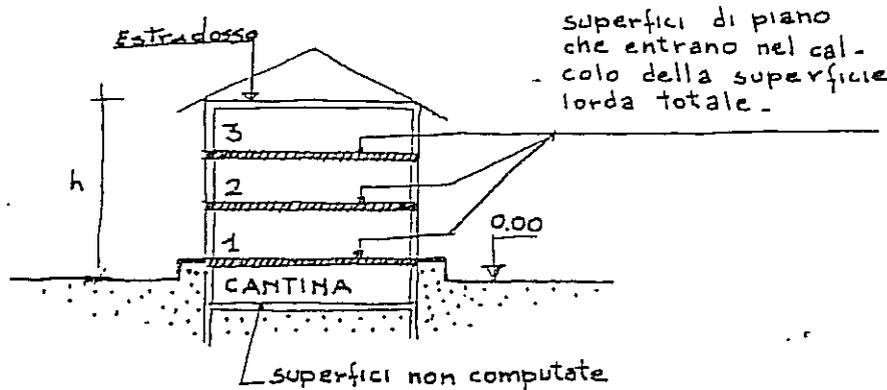
Nelle fasce di rispetto stradali così come nei parcheggi , indicati anche sulle tavole dello strumento urbanistico, non sono ammesse costruzioni salvo le stazioni di servizio e rifornimento di carburante.

- Zone di rispetto cimiteriale -

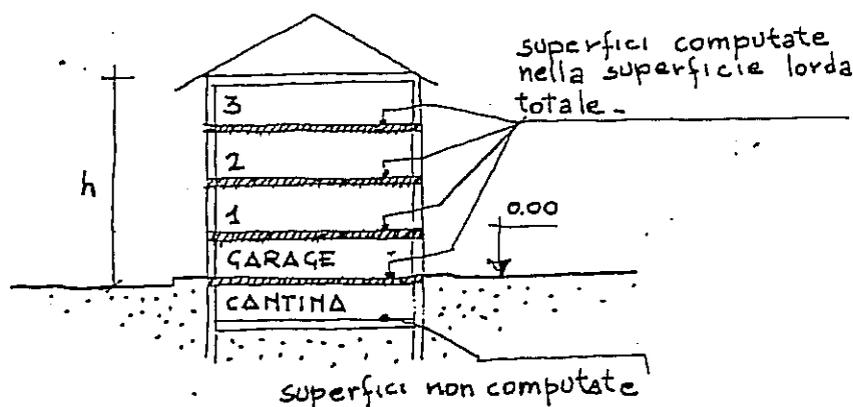
Valgono le limitazioni previste dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27/7/1934 n.1265 mod. con legge 14/2/1965 n. 1428 e legge 17/10/1957 n. 983.

RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE ESEMPLIFICATIVE

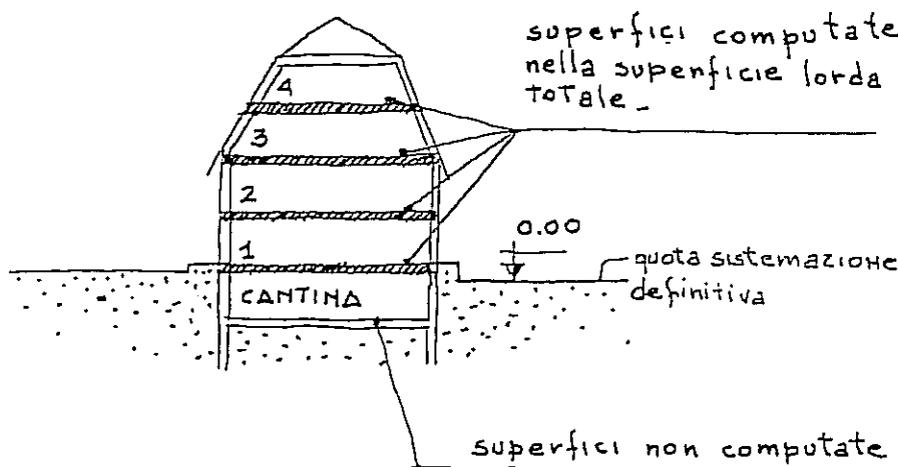
- Superfici computate ai fini del calcolo del volume del fabbricato.



- Criterio generale per il computo della somma delle superfici lorde di piano con usi accessori ai piani interrati.

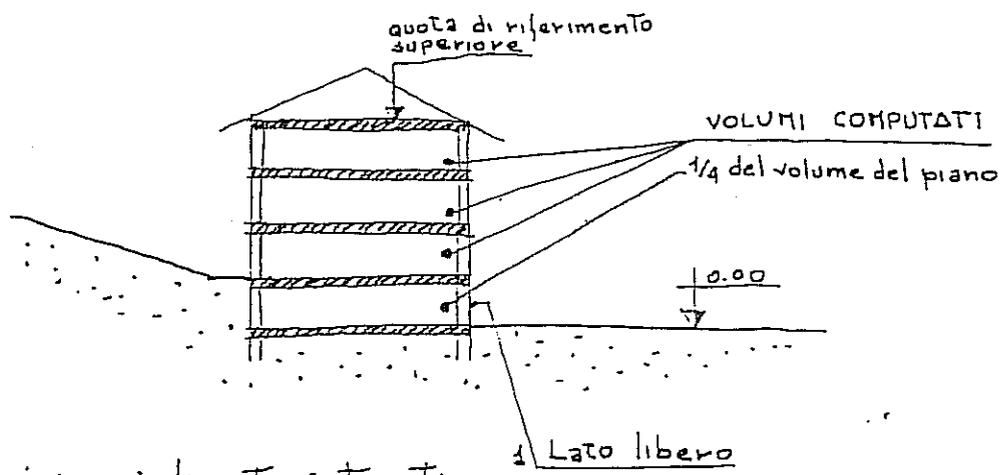


- Criterio generale per il computo della somma delle superfici lorde di piano con usi accessori anche al P.T.



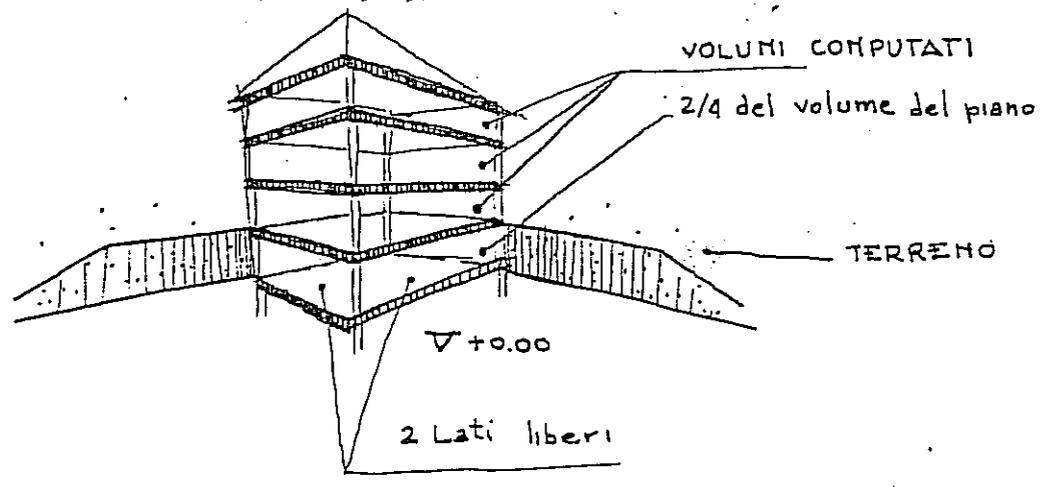
- Criterio generale per il computo della somma delle superfici lorde di piano nel caso di piani mansardati -

- Rif. art. 5 paragrafo 14

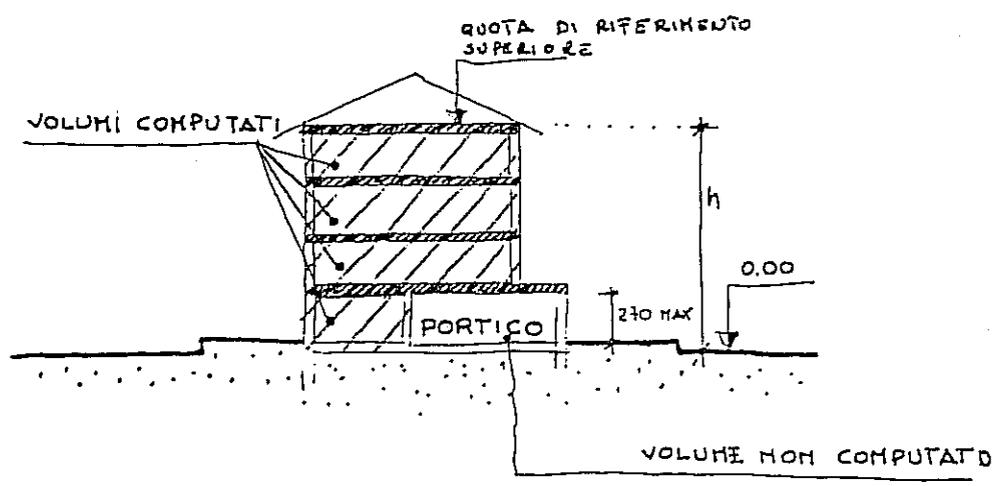


- Volumi parzialmente interrati
- Rif. art. 5 paragrafo 14 (esempio con un lato libero)

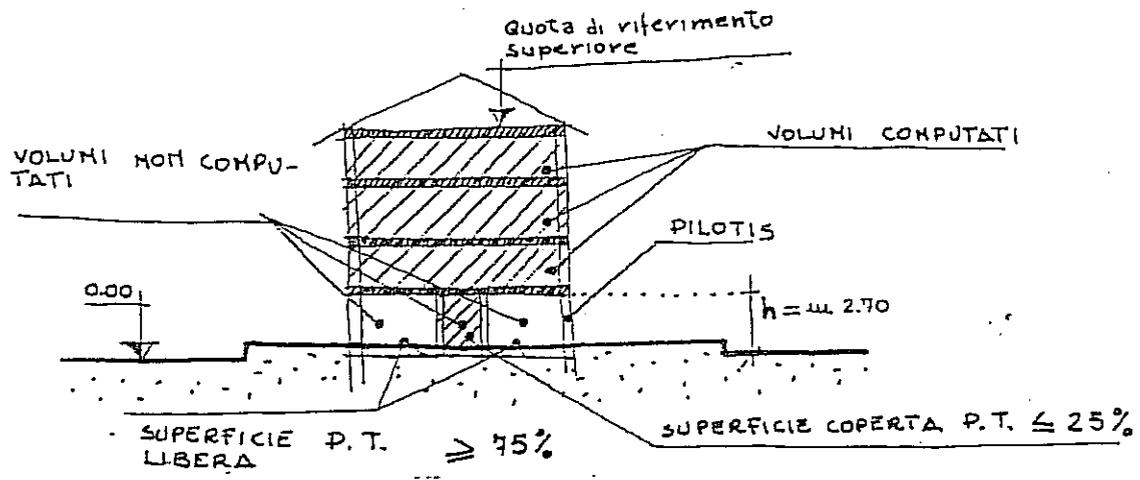
- Nel caso in cui l'edificio presenti più di quattro lati il criterio di riduzione va riferito al n° dei lati.
es (edificio con 5 lati $\frac{1}{5}; \frac{2}{5}; \frac{3}{5}; \frac{4}{5}$)



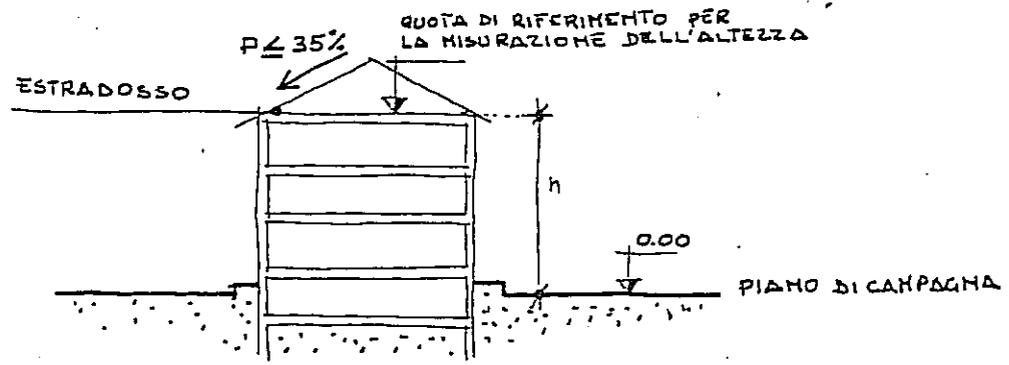
- Rif. art. 5 paragrafo 14 (esempio con due lati liberi)



- Rif. art. 5 paragrafo 14 (volumi non computati)

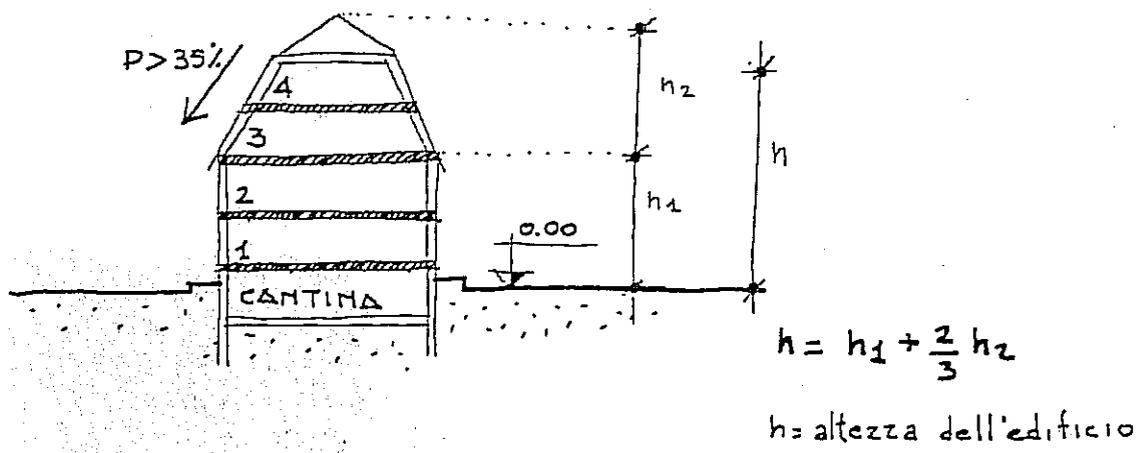


- Rif. art. 5 paragrafo 14/1 (interventi singoli)



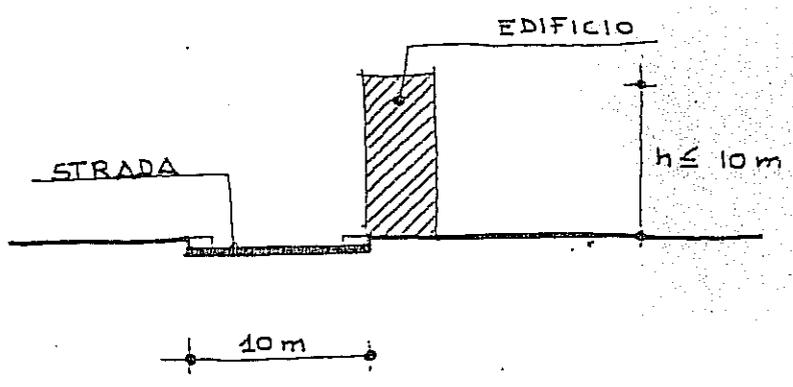
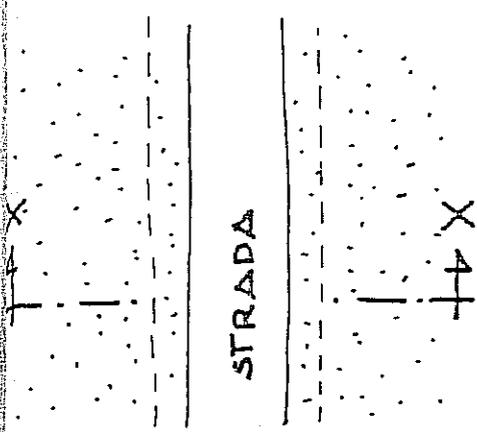
- Criterio generale per la misurazione dell'altezza in metri

- Rif. art. 5 paragrafo 15



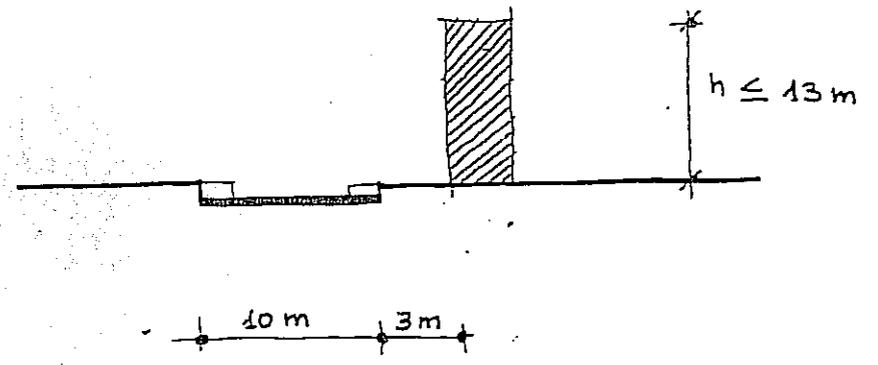
- Rif. art. 5 paragrafo 15

Altezze con rapporto pari a 1

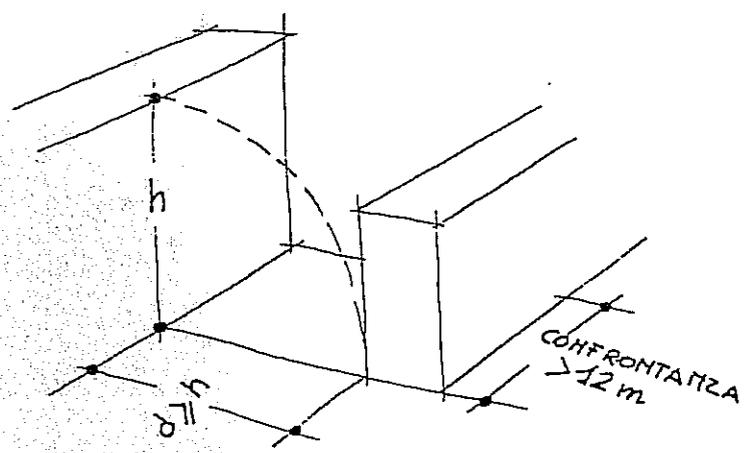
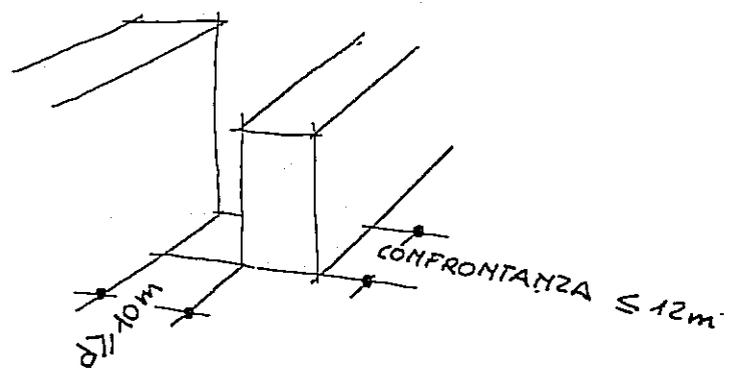


Zona ("C1" e "C2")

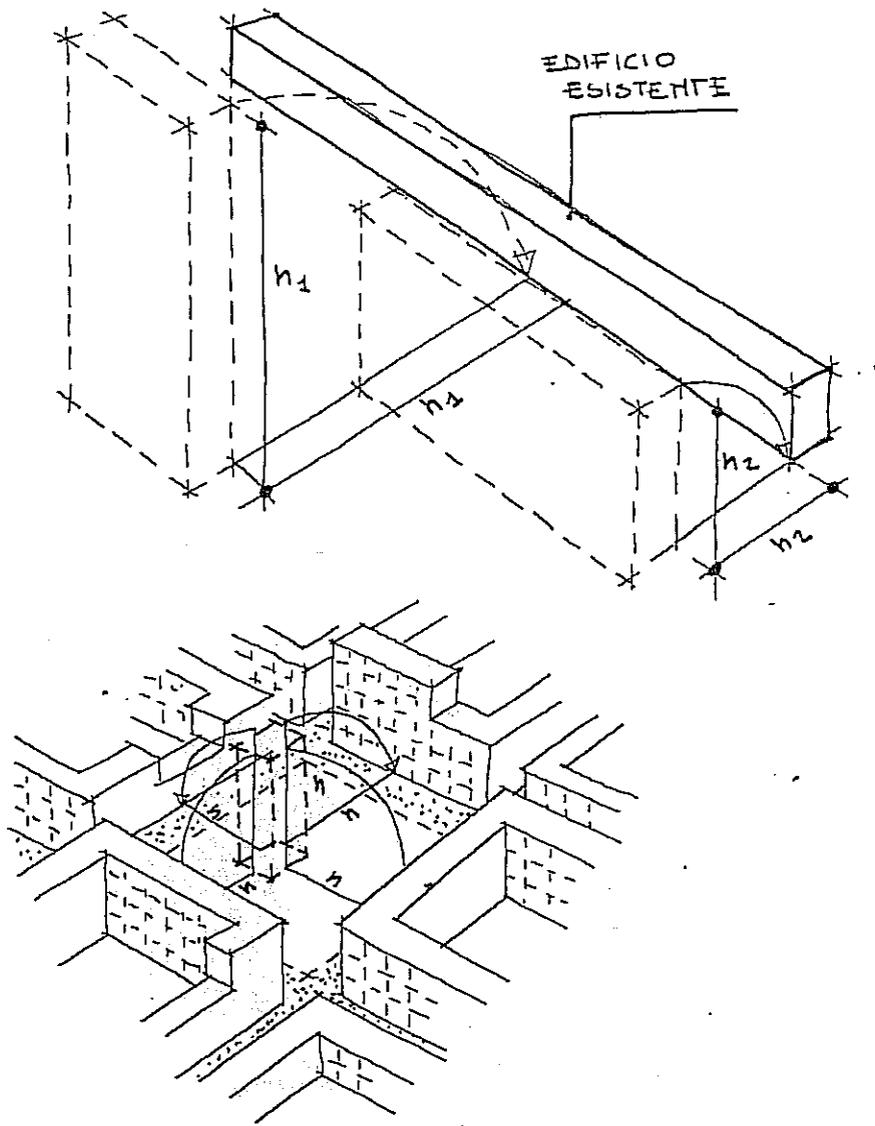
Rif. art. 5 paragrafo 15



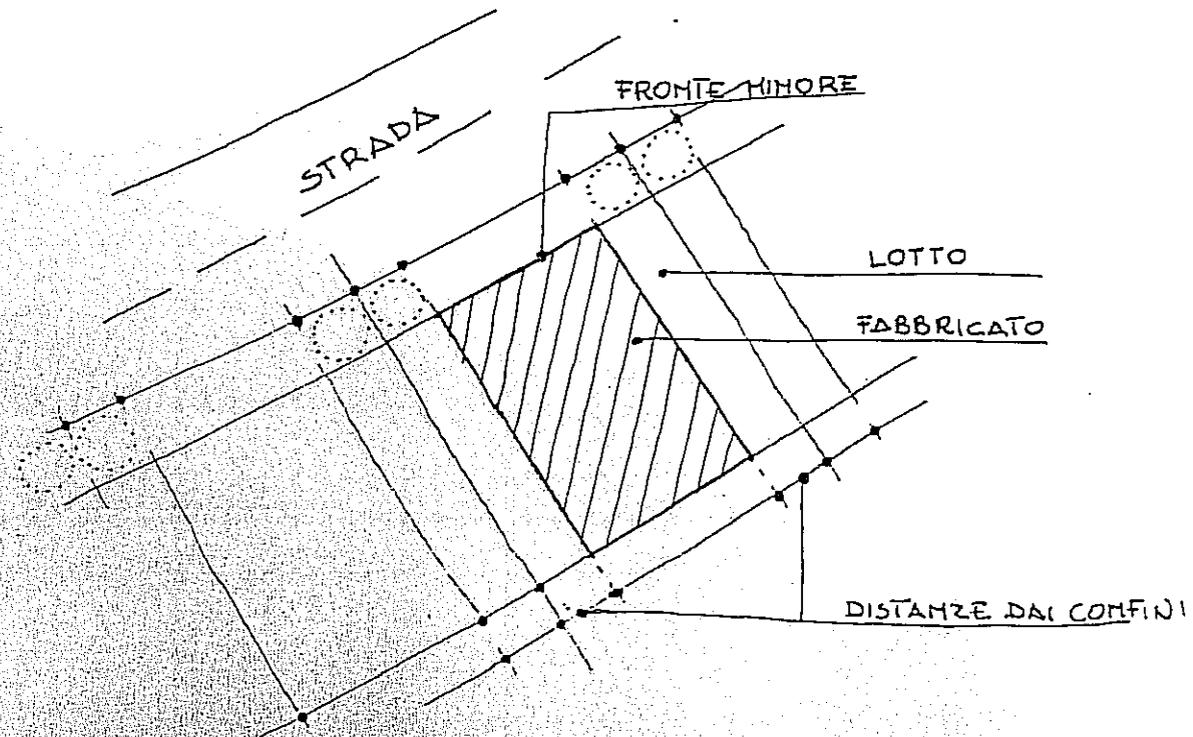
CONFRONTANZA



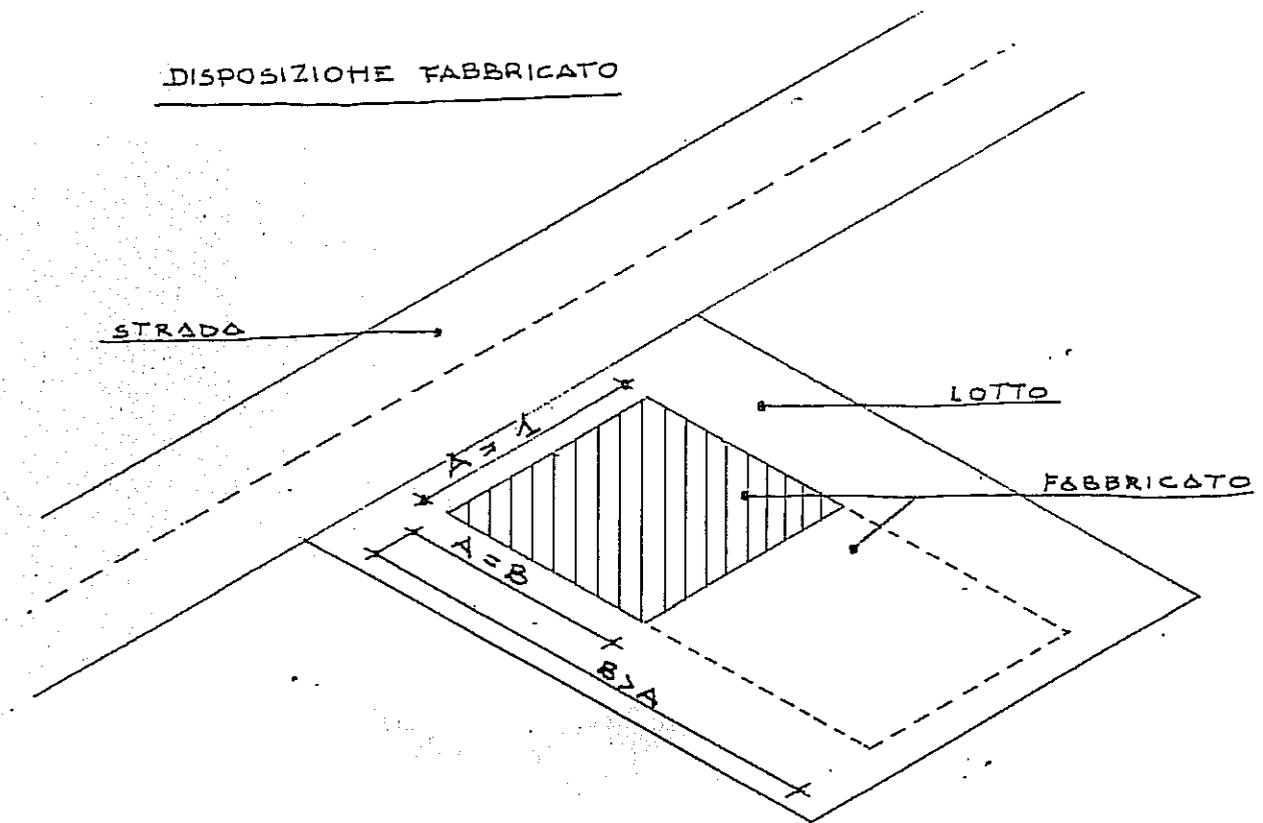
- Distanze tra i fabbricati nelle zone omogenee di tipo "C1" e "C2" nei casi di confrontanza inferiore od uguale a 12 m e nei casi di confrontanza superiore a 12 m.



DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DI UN EDIFICIO NUOVO SULLA BASE DELLA DISTANZA DA EDIFICI ESISTENTI (CHE DEVE ESSERE PARIA O SUPERIORE ALL'ALTEZZA).



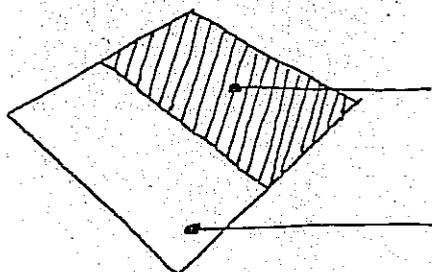
DISPOSIZIONE FABBRICATO



- Il rapporto tra il fronte strada e quello laterale deve essere minimo di uno a uno.

Il fronte laterale può essere uno o maggiore di uno.

RAPPORTO DI COPERTURA

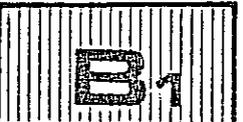
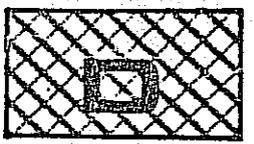
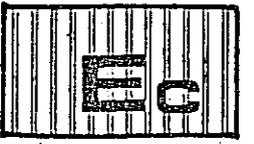
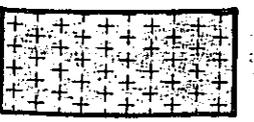


sup. del lotto edificabile
con un rapporto $1/2, 50\%, 0,5$

sup. del lotto non edificabile



TABELLA DEI TIPI EDILIZI

DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mq/mq	ATTREZZATURE				DESTINAZIONE d'uso
			Aree per l'istruzione mq/mq	Attrezzature d'interesse comune mq/mq	Spazi pubblici attrezzati mq/mq	Parcheggi pubblici mq/mq	
			1	2	3	4	
ABITATO ESISTENTE		—	STANDARDS = 18 mq/ab				abitazioni uffici attività commerciali attività artigianali
ZONA DI COMPLETAMENTO		—	STANDARDS = 18 mq/ab				abitazioni uffici attività commerciali attività artigianali
ZONA DI COMPLETAMENTO		—	STANDARDS = 18 mq/ab				abitazioni uffici attività commerciali attività artigianali
ZONA DI ESPANSIONE		0,7	STANDARDS	= 24 mq/ab			abitazioni " accessorie
		0,5					
ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA		1	STANDARDS	= 24 mq/ab			residenze turistiche attività commerciali
		0,5					
ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE		1					attività artigianali piccole industrie
ZONA AGRICOLA							abitazioni altre costruzioni consentite
ZONA AGRICOLA RESIDENZIALE							abitazioni altre costruzioni consentite
RISPETTO CIMITERIALE							

DESTINAZIONE L'USO	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mq/mq	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq	INDICE DI COBERTURA mq/mq	ALTEZZA m	VOLUME MASSIMO mc	NUMERO DEI PIANI n	DISTACCO MINIMO			
							dagli edifici		dai confini	
							In rapporto all'altezza m/m	Absolute m	In rapporto all'altezza m/m	Absolute m
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
abitazioni uffici attiv. com merciali attiv. arti gianali	CONDENV. densità esistente TRANSFORM. 2	—	—	preesisten te	preesisten te	—	preesisten te	allineamen to preesisten ze	VEDI NRM	
abitazioni uffici attiv. com merciali attiv. arti gianali	RISANAME. densità preesisten te TRANSF. N.C. 1,5	—	40/100	≤ H max edifici pre esistenti circostanti	—	—	preesisten te	allineamen to preesisten ze	VEDI NRM	
abitazioni uffici attiv. com merciali attiv. arti gianali	RISANAME. densità preesisten te TRANSF. N.C. 1,7	—	40/100	≤ H max edifici pre esistenti circostanti	—	—	preesisten te	allineamen to preesisten ze	VEDI NRM	
abitazioni " accessori	0,84 0,57	superficie minima lottizzazio ne 1 ha	40/100	—	—	—	4	10	VEDI NRM	
residenz. turistiche turistiche commerciali	1,44 0,59	superficie minima lottizzazio ne 1 ha	40/100	—	—	—	1	10	VEDI NRM	
attività artigianali piccole e medie industrie	—	—	1/3	—	—	—	1	10	VEDI NRM	
abitazioni	0,03	—	—	—	—	—	—	—	—	
altre costru zion consentite	0,5	—	—	—	—	—	1	10	VEDI NRM	
abitazioni	0,1	—	—	—	—	—	—	—	—	
altre costru zion consentite	0,5	—	—	—	—	—	1	10	VEDI NRM	

