COMUNE DI MODUGNO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME EDILIZIE

nov. 1970

N O R M E E D I L I Z I E

Parte 2^ del Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione

Capo I - Generalità

Art.1 - Finalità delle norme.

Le norme di attuazione, assieme agli elaborati grafici del programma di fabbricazione, costituiscono gli strumenti per l'organizzazione del territorio comunale così come prevista dallo stesso programma di fabbricazione, per disciplinare, mediante le opportune prescrizioni, ogni attività edilizia, sia pubblica che privata.

Art.2 - Applicazione delle norme.

Il programma di fabbricazione si applica, secondo le prescrizioni di seguito riportate completate dalle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto, a norma della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e della Legge 6 agosto 1967, n°765, a tutto il territorio comunale.

Art.3 - Norme generali.

Il Programma di Fabbricazione si applica per regolare l'attività edificatoria nelle varie zone nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale.
L'edificazione è inoltre soggetta alle disposizioni delle leggi vigenti ed a quelle del regolamento edilizio.

Art.4 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione si distinguono in:

a) opere di urbanizzazione primaria -
b) opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

1) le strade residenziali;
2) gli spazi di sosta e parcheggi;
3) le reti fognanti, idriche, elettriche e del gas;
4) la pubblica illuminazione;
5) gli spazi di verde attrezzato a corredo della struttura viaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

1) i parchi di quartiere;
2) il verde per le attrezzature sportive;
3) le scuole, le chiese, i centri sociali, gli ambulatori, i mercati, i servizi di interesse collettivo.

Capo II - Zonizzazione

Art.1 - Zona di uso pubblico.

Le aree di uso pubblico possono essere di proprietà pubblica o privata.

Art.2 - Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

a) strade, nodi stradali e piazze;
b) zone di parcheggio;
c) zone di rispetto stradale.

Nelle aree di cui ~~agli articoli~~ alle lettere a) e b) è imposto il vincolo della inedificabilità. Nelle aree destinate alle zone di rispetto stradale è consentita l'installazione di chioschi per benzina, vendita di giornali, bibite e simili, purchè di limitata entità volumetrica.
A cura dell'Amministrazione comunale, successivamente alla adozione del Programma di Fabbricazione, sarà adottata, con relativa delibera, la normativa particolare cui sarà subordinata ogni licenza da rilasciarsi a condizione di precarietà.

Art.3 - Viabilità.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e la viabilità risultano dalle tavole costituenti i grafici del Programma di Fabbricazione.
Le strade si suddividono in quattro categorie:

1) Strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m.30,00;
2) Strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m.20,00;
3) Strade di nuova costruzione a senso unico o doppio di percorrenza aventi sezione media trasversale di m.15,00;
4) Strade preesistenti.

Per queste ultime, ovunque ciò sia possibile, dovrà attuarsi la sezione minima di mt.15,00, con facoltà del Comune di richiedere sezioni di maggiore larghezza a seconda delle necessità, e per esse ...

./.

Continua con il 4° comma, che diventa continuazione del 3° comma.-

Il modulo base per il dimensionamento delle carreggiate stradali è uguale a m.3,50 per corsia, mentre per i marciapiedi il modulo è pari a m.0,75.

Le aree destinate ai parcheggi pubblici vanno stabilite secondo le Leggi e le norme che seguono.

Le zone di rispetto stradale sono stabilite in relazione alle leggi in vigore e sono indicate anche nei grafici di progetto.

Sulle aree in questione, come è stato già precisato, sono consentite piccole costruzioni di carattere precario da destinarsi a chioschi per benzina, giornali, bibite e simili sempre che non costituiscano intralcio alla visibilità e surbordinatamente alle norme particolari che saranno assunte dall'Amministrazione Comunale successivamente all'adozione del Programma di Fabbricazione.

Art.4 - Aree ferroviarie.

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento nonchè allo eventuale ampliamento dei relativi impianti e servizi.

Art.5 - Aree per attrezzature sportive a livello urbano.

Per queste aree gli interventi sono subordinati a piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o progetti esecutivi di iniziativa pubblica.

Lotto minimo: 100% di quello previsto nei disegni del programma di fabbricazione -

Rapporto di copertura: max. 20% -

Parcheggi pubblici: min. 30% -

Verde pubblico: min. 50% -

Distanza dei fabbricati dai confini del lotto minimo: m.20,00 -

Distanza dalle strade: m.30,00 -

Distanza tra i fabbricati: la semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Altezza dei fabbricati: m. 15,00

Art.6 - Aree cimiteriali.

Esse aree sono destinate ad attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale ivi compresi gli edifici per il culto e piccoli edifici da concedere per la vendita di fiori ed oggetti d'uso, nonchè la costruzione di locali destinati agli uffici ed alla abitazione del personale di custodia.

Parcheggi pubblici: min. 30% dell'area - e possono essere ricavati nelle fascie di rispetto alla zona cimiteriale.

Aree di rispetto cimiteriale: stabilite come per Legge; su di esse è assolutamente vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, ancorchè a titolo di precarietà.

Art.7 - Aree a verde pubblico (Parco urbano e verde di quartiere).

Le aree a verde pubblico sono destinate alle attività del tempo libero.

In esse saranno curate le alberature esistenti e la posa a dimora di nuove piantagioni per la creazione dei parchi e giardini.

In queste zone sarà possibile la costruzione di piccoli edifici da destinarsi allo svago, a chioschi-bar, impianti sportivi e per lo spettacolo e simili, secondo le norme particolari che seguono.

1) Aree accorpate fino a mq.50.000.

Lotto minimo: 100% di quello previsto nel programma -

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,06 mc./mq. -

Rapporto di copertura: max. 3% dell'area -

Parcheggi pubblici: max. 12% dell'area -

Verde pubblico: min. 85% dell'area -

Altezza massima: m.8,00 -

Distanza tra i fabbricati: min. m.10,00 -

Distanza dalle strade; m.20,00.-

2) Aree accorpate oltre i mq.50.000.

Lotto minimo: 100% di quello previsto nel programma -

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc./mq. -

Rapporto di copertura: max. 4% dell'area -

Parcheggi pubblici: max. 20% dell'area -

Verde pubblico: min. 76% dell'area -

Altezza massima: m.8,00 -

(4) (5)

" indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc/mq., di cui 0,03 mc/mq. destinato alla residenza; in casi particolari, per la realizzazione di industrie connesse con la trasformazione di prodotti agricoli, si potrà applicare la procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6.8.1967, n.765;

Distanza dei fabbricati dai confini: m.20,00 -

Distanza tra i fabbricati: min. m.20,00 -

Distanza dalle strade: m.20,00 -

Le autorizzazioni a costruire in tutte le aree destinate a verde pubblico sono subordinate all'approvazione di un progetto plano volumetrico e di lottizzazione da sottoporre ad apposita convenzione.

Capo III - Zone produttive.

Le zone produttive si suddividono in:

a) Zone agricole;
b) Zone industriali esistenti;
c) Zone industriali comprese nel piano ASI;
d) Zone per attività artigianali.

1) Zone agricole.

Sono destinate alle attività produttive del tipo agricolo in prevalenza, con possibilità di utilizzazione per attività forestale, caccia, attività industriale connesse con l'agricoltura, allevamenti di bestiame, industrie estrattive, depositi di carburante e simili, impianti di depurazione liquame, serbatoi idrici etc.-

~~Lotto minimo: mq.20.000 -~~

~~Indice di fabbricabilità fondiaria: mc.0,05/mq. di cui mc. 0,03/mq. destinati alla residenza.~~ mc 0,02/mq. per depositi agricoli

Altezza massima: m.8,00 -

Distanza dai confini: min. m.5,00 -

Distanza tra i fabbricati; somma delle altezze dei fabbricati prospicienti -

Distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: m.20,00 -

Per la residenza gli spazi riservati alle aree destinate alle attrezzature pubbliche quali quelle per scuola materna, dello obbligo ed attrezzature di interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) devono essere previste nella misura di mq.6 per abitante.

2) Zone industriali esistenti.

Lotto minimo: 100% di quello previsto nei grafici del programma di fabbricazione -

Rapporto di copertura: 30% -

Altezza massima: m.30,00. Da esso limite sono esclusi tutti i volumi tecnici quali le torri di sollevamento, i camini e quant'altro ad essi assimilabile, come silos, serbatoi e le strutture strettamente connesse con impianti particolari altrimenti non realizzabili.-

Distanza dai confini: min. m.15,00 - salvo gli allineamenti preesistenti.

Distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: min.m.30,00, salvo gli allineamenti preesistenti.

E' consentita la costruzione di abitazioni ad uso del personale addetto nel numero massimo di dieci unità.

3) Zone industriali del piano ASI.

Valgono gli appositi regolamenti.

4) Zone per attività artigianali.

Lotto minimo: mq.300 -

Indice di fabbricabilità fondiaria: mc.4,00/mq. -

Rapporto di copertura: max. 50% -

Altezza massima: m.8,00 -

Area cortilizia: 35% dell'area -

Area a parcheggio: 15% dell'area -

Distanza dai confini: m.5,00 -

Distanza fra i fabbricati: min. m.10,00 -

Distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: m.5,00 -

In ogni costruzione sono consentiti al massimo due alloggi per il personale di custodia.

Capo IV - Zone residenziali.

Art. 1 - Destinazioni.

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi.

Negli edifici destinati alle abitazioni possono essere consentite le seguenti attività:

a) Negozi ed esercizi pubblici di prima necessità;

b) Studi professionali;

c) Artigianato di servizio, quest'ultimo secondo i regolamenti comunali vigenti.

Fanno parte delle zone residenziali i seguenti servizi per i quali sono state indicate le ubicazioni delle apposite aree nei grafici che accompagnano il Programma di Fabbricazione, salvo quelle che saranno individuate in base agli appositi piani di lottizzazione convenzionata riguardanti le zone di espansione:

a) Asili nido;

b) Scuole materne;

c) Scuole dell'obbligo;

d) Scuole medie;

e) Chiese ed opere parrocchiali;

f) Centri civici e centri sociali, sedi di partito, associazioni, poste e telegrafi e telefoni;

g) Biblioteche di quartiere;

h) Centri sanitari di pronto soccorso ed ambulatori;

i) Assistenza sociale;

l) Farmacie;

m) Mercati rionali etc.-

Art.2 - Suddivisione.

Le zone residenziali si suddividono in:

a) aree abitative;

b) aree destinate ai servizi per la residenza.

Art.3-1-Aree abitative.

Esse comprendono:

- Centro Storico A 1 -
- Zone di interesse ambientale A 2 -
- Zone di completamento del tipo B 1 -
- Zone di completamento del tipo B 2 -
- Zone di completamento del tipo B 3 -
- Zone di espansione del tipo C 1 -
- Zone di espansione del tipo C 2.-

2 - Aree di servizio per la residenza:

Fanno parte della zona residenziale le aree per i servizi determinate secondo le quantità minime stabilite con la Legge N°765 del 6/8/67 e successivo D.M.2/4/68 pubblicato sulla G.U. N°97 del 16/4/68.

Aree per asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo	mq./ab.	5,50
Aree per chiese ed opere parrocchiali e centri civici	" "	2,00
Aree per parchi e giuochi	" "	11,00
Aree per parcheggi di zona	" "	2,50
totale	mq./ab.	21,00

Nelle zone di completamento , (A e B), i servizi sopra riportati sono stati indicati nelle tavole di piano.

Nelle zone di espansione, (C), dette attrezzature e servizi, dovranno essere localizzate nei piani planovolumetrici e nelle lottizzazioni convenzionate.

3 - Aree di direzionalità commerciale ed amministrativa.

Fanno parte di queste aree le zone destinate alla costruzione di edifici a prevalente carattere commerciale, per l'Amministrazione Comunale, Enti pubblici vari, Pretura, scuole medie, alberghi, edifici per lo spettacolo, Uffici professionali, residenza etc.-

Art.4 - Convenzioni.

In armonia con la Legge 6/8/67 N°765 i piani di lottizzazione di aree a scopo edilizio possono essere autorizzati dal Comune subordinatamente alla stipulazione di una convenzione da trascriversi a cura dei proprietari.

Essa convenzione dovrà prevedere la concessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed una quota di quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria riferite all'area e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La concessione delle licenze è, inoltre, subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'attuazione delle stesse, da parte del Comune, entro il successivo triennio e, infine, alla attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata riportata all'Art.4 del Capo I delle presenti norme.

Da parte dell'Amministrazione Comunale, successivamente alla adozione del Programma di Fabbricazione, sarà deliberato l'ammontare della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria da attribuire ai proprietari.

Art.5 - Modi di intervento.

Nelle zone di completamento, limitatamente agli interventi di ristrutturazione, nelle zone di espansione, in quelle di direzionalità commerciale ed amministrativa, nelle aree di servizio, in quelle destinate a parchi ed a verde attrezzato per lo sport,nonchè in quelle destinate ad attività annonarie è obbligatoria, al fine del rilascio della licenza edilizia, la approvazione di piani di lottizzazione completi di planovolumetrici secondo quanto prevede la citata Legge urbanistica 17 agosto 1942 N°1150 integrata e modificata dalla Legge 6/8/67 N°765 e successivo D.M. 2/4/68 pubblicato sulla G.U. del 16 aprile 1968.

Capo V - Zone residenziali abitative.

Art.1 - Zona storica A 1.

Nel centro storico propriamente detto dovrà essere rigorosamente mantenuta la sistemazione esistente, sia quella urbanistica che quella architettonica ed ambientale e, pertanto,sono vietati tutti quegli interventi di carattere sporadico, proposte di trasformazione, demolizione e restauro che non siano state opportunamente verificate con apposite indagini e valutazioni storico ambientali ed urbanistiche condotte in base ad opportuni e ponderati criteri organici per ciascuna località ed ambiente esaminato.

I progetti particolareggiati relativi ai piani di risanamento conservativo e di bonifica igienico edilizia saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere di una

speciale Commissione urbanistica per il centro storico con prevalenti funzioni di carattere consultivo artistico e tecnico, così composta:

a) Sindaco, Presidente -

b) Assessore ai LL.PP. -

c) Ingegnere Capo dell'U.T. Comunale -

d) Medico Provinciale o suo delegato.-

e) Sovrintendente ai Monumenti o suo delegato -

~~f) Capo della Sezione Urbanistica presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP. o suo delegato.-~~

g) Un esperto in Urbanistica designato dal Sindaco -

h) Un rappresentante dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri -

i) Un rappresentante dell'Ordine Provinciale degli Architetti -

l) Un rappresentante dell'Associazione Italia Nostra.

I rappresentanti di cui alle lettere b), i), l) saranno nominati con decisione del Consiglio Comunale su terne di nominativi proposte dai rispettivi Ordini ed Associazioni.

La Commissione rimarrà in carica per un periodo di tre anni ed i membri potranno essere rieletti.

I progetti particolareggiati determineranno e disciplineranno il carattere e l'urgenza degli interventi che si rendono necessari per il risanamento igienico e per il consolidamento statico e per la valorizzazione di ambienti di particolare pregio.

Nella zona storica saranno vietate alcune destinazioni di uso che determinino affollamenti di persone e di autoveicoli quali Uffici Pubblici, Statali e Parastatali e privati con più di 10 (dieci) dipendenti, grandi magazzini di vendita, officine di riparazioni meccaniche e grandi laboratori, ad eccezione di quelli esistenti.

Saranno consentiti, invece, oltre le normali abitazioni, gli studi professionali, i negozi, piccoli laboratori artigianali di servizio, Musei, Biblioteche e Circoli di attività culturali, Associazioni varie, Sedi di partito etc.

Nel Centro Storico sono contemplate tre categorie di edifici

" il rilascio delle licenze edilizie nel centro storico A, nato al preventivo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico e va rispettato il D.M. 2.4.1968,n.1444 per le zone omogenee po A.

per i quali sono stabilite le seguenti norme particolari da valere nel caso di interventi di trasformazione e restauro regolati, in via generale, secondo quanto precisato al precedente primo comma. (X)

Cat. 1^ - Edifici monumentali di interesse storico ed artistico.

Per questi edifici, soggetti per Legge al vincolo diretto, è vietata ogni opera di demolizione e ricostruzione anche se parziale salvo quegli interventi, preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti, intesi all'eventuale ripristino del Monumento con l'eliminazione di opere deturpanti eseguite nel passato più recente ovvero ad assicurare la stabilità del Monumento stesso.

Cat. 2^ - Edifici di contorno a quelli monumentali che anche se singolarmente non monumenti costituiscono, nel loro insieme, un complesso urbanistico-architettonico di rilievo.

Per tali edifici è assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di demolizione e trasformazione che possa modificare o alterare le caratteristiche originali di volume, forma e stile delle facciate esterne e delle corti interne agli edifici in questione.

Sono, invece, consentiti ed incoraggiati interventi di restauro statico e di bonifica igienica e distributiva interna intesi a migliorare le condizioni di abitabilità dei fabbricati.

Previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti e su proposta della Commissione tecnico-artistica per il Centro Storico, potranno essere eseguite limitate demolizione non seguite da ricostruzioni al solo scopo di porre meglio in evidenza le particolarità architettoniche degli edifici stessi, nel contesto di soluzioni urbanistiche unitarie.

Cat. 3^ - Edifici compresi nel centro storico, non appartenenti ad alcuna delle due categorie precedenti.

Non potranno, essere demoliti per dar luogo a nuove costruzioni così come non potranno essere utilizzate eventuali aree libere interne e prospicienti per la costruzione di nuovi edifici.

Tale possibilità, tuttavia, potrà essere esaminata da parte della Commissione Tecnico-artistica per il centro storico nel quadro degli studi più generali e delle indagini sul centro storico ed inserite in progetti particolareggiati di risanamento che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Ad ogni buon conto va precisato che in nessun caso i volumi di ricostruzione potranno essere maggiori di quelli preesistenti, anche se, per necessità ambientali, vengano ad essere variati gli allineamenti stradali precedenti.

Le nuove facciate devono essere ispirate per le linee architettoniche e per la scelta dei materiali e delle colorazioni alle caratteristiche di quelle degli edifici circostanti.

Le mostre dei negozi, le insegne reclamistiche e l'arredo urbano in generale devono essere ispirati a criteri di massima sobrietà e semplicità e devono rispondere alle norme riportate all'Art.27 del Regolamento Edilizio.

Per i fabbricati aventi carattere monumentale artistico e storico, per le antiche ville padronali e le masserie di rilevante importanza artistico ambientale poste al di fuori del Centro Storico, ogni e qualsiasi intervento, sia all'esterno che all'interno dovrà essere regolato secondo le norme che precedono e le relative autorizzazioni saranno concesse previo parere determinante espresso dalla Sovrintendenza dei Monumenti.

I progetti saranno sottoposti all'esame della stessa Commissione speciale per il Centro Storico.

Tutto ciò che costituisce e completa la decorazione architettonica degli edifici, tanto all'interno che all'esterno, come pilastri, colonne, lesene, mostre di porte e finestre, cancelli, opere in ferro in genere, edicole, caminetti, rivestimenti marmorei, pitture murali e graffiti, sculture in alto e basso rilievo, stemmi nobiliari, lapidi e frammenti vari, statue, busti, vasi, urne ed altro, si intende facciano parte integrante dell'edificio stesso e non potrà essere asportato, nè in qualsiasi maniera modificato senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale di intesa con la Sovrintendenza ai Monumenti.

La norma che precede vale sia per gli edifici del Centro Storico che per quelli posti al di fuori dello stesso.

Ogni autorizzazione a demolizioni e trasformazioni di immobili aventi qualche pregio storico ed architettonico consente alla Amministrazione Comunale di imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare i rilievi e calcoli ritenuti necessari nell'interesse della Storia e della Arte.

Art.2 - Zona di interesse ambientale A 2.

Nella parte del territorio comunale totalmente e parzialmente edificata diversa dalla zona A 1, (Centro Storico), considerata la sua funzione di saldatura tra l'edilizia caratteristica del Centro Storico predetto e quella della zona di più recente edificazione, sono vietate trasformazioni e ricostruzioni che alterino gli aspetti e le sagome attuali degli edifici e le situazioni ormai consolidate.

Ogni intervento, comunque, dovrà essere attuato attraverso la adozione di progetti particolareggiati estesi a tutta l'area indicata omogeneamente nelle tavole grafiche del presente programma di fabbricazione.

Indice di fabbricabilità fondiaria: Per le operazioni di risanamento conservativo, per gli eventuali completamenti e per tutte le operazioni consentite, l'indice in questione non deve in alcun modo superare il 50% di quello preesistente, nè deve mai superare, comunque, il valore di mc./mq.5.

Particolari parti del complesso, prive di valore ambientale, potranno essere sostituite purchè negli studi relativi sia posto in risalto il fatto che l'operazione non sia in contrasto con l'assetto urbanistico ambientale del quartiere e che, principalmente, sia inteso in funzione di pubblica utilità per ricavare spazi per il decongestionamento del traffico e per particolari servizi di cui il quartiere risulta privo.

Rapporto di copertura: Per le eventuali nuove costruzioni, max. 60% della superficie netta -

Altezza: Media delle altezze esistenti, nei fabbricati contigui, computate senza tener conto delle superfetazioni in contrasto con l'ambiente -

Distanze dai confini inedificati: La metà dell'altezza del fabbricato; minima m.5,00 -

Distanza dai fabbricati per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni: Essa non può mai essere inferiore a quella tra i fabbricati preesistenti per il primo caso, mentre per le nuove costruzioni essa dovrà essere pari alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo assoluto di m.10,00.-

Parcheggi, per gli eventuali nuovi edifici: mq.1/20 mc.di costruzione.

Art.3 - Zone di completamento del tipo B 1, B 2, B 3.

In queste zone, oltre che ad essere consentite edificazioni delle aree libere, sono permesse anche demolizioni e ricostruzioni, queste ultime a condizione che si proceda attraverso l'adozione di un progetto di ristrutturazione cui facciano seguito una o più lottizzazioni convenzionate.-

Nei casi di intervento mediante piani di ristrutturazione varranno le seguenti norme:

a) Lotto minimo esteso alla dimensione della zona omogenea che abbia estensione non inferiore a mq.10.000 e comunque definibile attraverso un ben determinato sistema viario;

b) Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.5,00;

c) Rapporto di copertura: 60%, massimo;

d) Altezza massima m.18,00.

Per l'edificazione su aree libere varranno, invece, le seguenti norme:

- Lotto minimo: Zona B 1, mq.1.500 - Zona B 2, e Zona B 3, mq.600; nel caso di aree comprese tra fabbricati preesistenti, varrà la superficie effettiva del suolo, come risultante dalle indicazioni catastali, anche se inferiore ai dati sopra riportati.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: Zona B 1 mc./mq.x3,50 - Zona B 2 mc./mq.2,50 - Zona B 3 mc./mq.2,00.

- Rapporto di copertura: Zona B 1 e Zona B 2: 50% - Zona B 3: 30%.

- Altezza massima: Zona B 1, m.18,00 - Zona B 2, m.14,00 - Zona B 3, m.10,00.

(x)

" va rispettato il sesto comma dell'art.17 della legge 6.8.1967, n.765; in alternativa si potrà procedere a studi particolareggiati da redigersi ai sensi della circolare n.344 in data 4.5.1972 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP.."

(xx)

" nonché di piani quadro,ricordando che il piano quadro é uno studio particolareggiato di iniziativa comunale,adottato con delibera consiliare ed approvato dall'Ente regionale,il quale dà direttive per l'edilizia residenziale e contiene indicazioni per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria."

Sia per i casi regolati da piani ~~particolareggiati~~ di ristrutturazione che per gli interventi sulle eventuali aree libere, varranno, inoltre, le seguenti norme di carattere generale.

Distanza dai confini non edificati: La metà dell'altezza degli edifici con minimo di m.5,00.

Distanza tra fabbricati: Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con minimo di m.10,00.

Distanza dal ciglio stradale: In conformità delle norme di cui al D.M. 2 Aprile 1968, e cioè:

a) per strade di larghezza inferiore a m.7,00 - Distanza dal ciglio m.5,00 -

b) per strade di larghezza da m.7,00 a m.15,00 - Distanza dal ciglio m.7,50 -

c) per strade di larghezza superiore a m.15,00 - Distanza dal ciglio m.10,00 -

Salvo allineamenti prevalenti.

Verde attrezzato condominiale: min.20% della superficie netta.

Parcheggi: mq.1,00 ogni 20 mc.-

Garages: minimo un posto macchina per ogni alloggio.

Non viene computato il volume destinato a garage quando il piano di calpestio dello stesso sia interrato rispetto al piano di campagna ed a condizione che l'altezza lorda fuori terra del piano relativo, misurata dalla quota del marciapiede, non sia superiore a m.1,50.

Non viene altresì computato il volume destinato ad eventuale porticato ed a spazi liberi al piano terra.

X

Art.4 - Zona di espansione di tipo C 1 e C 2.

L'intervento in queste zone è subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, sia di iniziativa pubblica che privata.

I piani di lottizzazione convenzionata interesseranno comparti edificatori la cui superficie minima non potrà mai essere inferiore ai minimi di seguito riportati.

XX

Lotto minimo: Zona del tipo C 1: mq. 10.000 -
Zona del tipo C 2: mq. 5.000 -

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Zona del tipo C 1: mc/mq.5 -
Zona del tipo C 2: mc/mq.3 -

Rapporto di copertura: max. 40% della superficie fondiaria -

Altezza massima: Zona di tipo C 1: m.24,00 -
Zona di tipo C 2: m.14,00 -

Distanza dai confini: la metà dell'altezza del fabbricato con minimo di m.5,00 -

Distanza dai fabbricati: La semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti -

Distanza dal ciglio stradale: Viene misurata secondo le norme del D.M. 2 Aprile 1968 riportate nel precedente Art.3. del Capo V.

Verde attrezzato condominiale: min.40% della superficie libera residua -

Parcheggi: mq.1 ogni mc.20 di costruzione -

Garages: minimo un posto macchina per alloggio.

Non viene computato il volume destinato a garage quando il piano di calpestio dello stesso sia interrato rispetto al piano di campagna ed a condizione che l'altezza fuori terra del piano relativo, misurata dalla quota di marciapiede, non sia superiore a m.1,50.

Non viene altresì computato il volume destinato ad eventuale porticato ed a spazi liberi al piano terra.

Art.5 - Aree di servizio alle zone residenziali di completamento e di espansione.

Fermo restando quanto specificato all'Art.2 del Capo 4° a proposito dell'ubicazione di dette aree per quanto concerne le zone di completamento ed il modo di determinarne l'ubicazione nelle aree di espansione, si riportano qui di seguito le norme da rispettare per l'attribuzione degli spazi ai singoli servizi previsti dalla legge.

Si precisa, altresì, che gli interventi destinati alla realizzazione degli asili nido delle scuole materne, delle scuole del'obbligo, delle chiese ed annesse opere parrocchiali, dei centri civici e sociali, potranno avere carattere sia pubblico che privato.

Saranno pubblici solo gli interventi riguardanti le aree destinate ai parchi ed ai giochi e quelli relativi ai parcheggi di zona.

- Aree per gli asili nido -

- Aree per le scuole materne -

- Aree per le scuole dell'obbligo -

Si rimanda alle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica.

- Aree per le chiese ed opere parrocchiali -

- Aree per i centri civici e sociali -

Lotto minimo: - per le chiese ed opere parrocchiali sarà di mq.2.000, salvo il caso di cappella votiva e simili, per le quali lo stesso può essere ridotto a mq.400.-

- per i centri civici e sociali sarà di mq.5.000.-

Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 1 -

Rapporto di copertura: 40% dell'area netta -

Altezza massima: - per le aree destinate alle chiese: m.30,00 -
- per le aree destinate ai centri civici e sociali: m.20,00 -

Distanza dai confini: la metà dell'altezza dell'edificio con minimo di m.15 -

Distanza tra i fabbricati: min. m.15,00 -

Distanza dal ciglio stradale: min. m.15,00 -

Verde condominiale attrezzato: min.20% dell'area netta -

Parcheggi pubblici: min.20% dell'area netta -

Garages: minimo un posto macchina per ogni eventuale alloggio -

Nelle aree destinate a chiese non sono ammessi collegi, convitti e monasteri.

In particolari casi possono essere ammesse deroghe alle norme ma non alle destinazioni d'uso.

- Aree per parchi e giochi -

Sono destinate al tempo libero; in esse saranno curate le alberature esistenti e la posa a dimora di nuove piante. In queste zone potranno essere ubicate attrezzature per lo svago, quali chioschi-bar, giochi per bambini e attrezzature minori per allenamento.

Indice di fabbricabilità fondiaria: max. mc./mq. 0,05 -

Rapporto di copertura: max. 2% dell'area -

Altezza massima: m.8,00 -

Distanza dai confini: min. m.5,00 -

Distanza tra i fabbricati: min. m.10,00 -

Distanza dalle strade: min. m.20,00 -

Verde a parco: min. 88% dell'area totale -

Parcheggi pubblici: max. 20% dell'area totale.

- Aree per parcheggi di zona -

Le aree da destinare ai parcheggi di zona dovranno essere ubicate in ogni area pianificata nella proporzione minima pari a mq.2,50 per ogni abitante insediato.

E' ammessa l'installazione di colonnine per la distribuzione di carburante quando le aree di parcheggio abbiano la superficie non inferiore a mq.2.000 e a condizione di precarietà.

Art.6 - Aree di direzionalità commerciale ed amministrativa.

In queste aree sono previste costruzioni da destinare alle attività di tipo commerciale ed amministrativo pubblico quali sedi di società commerciali, Istituti bancari, Sede del Municipio ed Uffici annessi, Enti pubblici vari, Pretura, Uffici per Imposte Dirette, Edifici per lo spettacolo, Scuole medie superiori, Biblioteche, Uffici professionali, nonchè alla residenza.

La parte della zona da destinare alla residenza non potrà essere superiore al 30% della superficie totale; il lotto minimo necessario per il piano di lottizzazione non potrà interessare aree di superficie inferiore a mq.10.000.-

Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 5 -

Rapporto di copertura: massimo 50% -

Altezza massima: m.24,00 -

Distanza dai confini: la metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m.10,00.-

Nella parte destinata ai nuovi insediamenti diversi dalla residenza ad ogni mq.100 di superficie di pavimento lorda (somma di tutte le superfici lorde ai vari piani previsti) deve corrispondere la quantità minima di spazio pari a mq.80, escluse le strade, di cui la metà almeno, destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'Art.18 (Art.41 sexies del testo integrato) della Legge N°765; esso spazio può essere ricavato anche sotto gli edifici. La restante metà degli spazi di cui sopra sarà destinata alle attività collettive ed a verde pubblico.

Per la parte destinata ad insediamenti residenziali devono essere previste le attrezzature a livello di quartiere urbano di cui alla Legge N°765 e successivo D.M. 2/4/68 pubblicato sulla G.U. N°97 del 16/4/68 e riportati più innanzi nel testo delle presenti norme e precisamente all'Art.3/par.2 del Capo 4°.

Saranno altresì previsti i posti macchina in ragione di mq.1,00 per ogni mc.20 di costruzione ed almeno un garage per ogni alloggio.

Questi ultimi se inclusi nel fabbricato e se comunque coperti non costituiscono volume a condizione che siano interrati rispetto al piano di campagna e non fuoriescano per più di m.1,50 (quota di estradosso del solaio di copertura), al di sopra del piano di marciapiede.

Sia nel caso di insediamenti a direzionalità commerciale ed amministrativa che in quello di insediamenti residenziali almeno il 30% dell'area libera dovrà essere sistemata a verde.

Art.7 - Aree con vincolo di verde privato.

Le aree in questione sono state indicate nei grafici del programma di fabbricazione e fanno parte delle zone di completamento (B).