

ALLEGATO " A "

NORME EDILIZIE PARTICOLARI RELATIVE ALLE VARIE
ZONE INDICATE NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

NORME EDILIZIE PARTICOLARI RELATIVE ALLE VARIE
ZONE INDICATE NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Art. 1

Suddivisione in zone del territorio

Tutto il territorio Comunale è suddiviso in zone differenziate, indicate nella planimetria allegata in scala 1:15.000 nonché nelle planimetrie particolare in scala 1:2000 con opportuni simboli ed aventi le caratteristiche che si rilevano dalla Tabella riportata con le relative tipologie.

Art. 2

Zone residenziali

- a) destinazioni ammesse: abitazioni unifamiliari a collettive in genere; negozi e botteghe, magazzini; garage; laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue; depositi di foraggi ed attrezzi agricoli (nei soli nuclei agricoli); studi professionali; esercizi commerciali; autorimesse pubbliche, uffici; luoghi di divertimento e cinematografi; attrezzature e servizi sociali.
- b) destinazioni escluse: industrie in genere ed in particolare

quelle moleste o nocive e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

c) prescrizioni di zona:

zona A- Parti del territorio che rivestono particolare interesse storico e ambientale:

" Sono ammesse operazioni di restauro, di risanamento igienico e conservativo, di ristrutturazione, nei limiti del volume preesistente. Nei casi in cui sia necessario migliorare la abitabilità degli alloggi e integrarne i servizi é consentito incrementare il volume preesistente non oltre il 10 % e senza superare l'incremento di 50 mc. ad alloggio preesistente.

Le operazioni ammesse devono rispettare le caratteristiche strutturali e decorative preesistenti e, nel caso di ristrutturazione e di incremento di volume, non devono superare le altezze massime preesistenti.

Sono vietate le nuove costruzioni e le sostituzioni edilizie fino all'approvazione del piano regolatore generale e relativo piano particolareggiato esecutivo.

Zona B- Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate.

Sono consentite le nuove costruzioni, e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

Sulle aree edificatorie ancora libere indicate nel Programma di Fabbricazione, sono consentite le tipologie edilizie di cui alla tabella dei tipo edilizi.

Le distanze dei confini sono quelle relative alle tipologie prescelte e indicate nella tabella dei tipi edilizi.

E' prescritta in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso in cui gli edifici sui lotti limitrofi siano stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli.

E' consentita altresì la sostituzione edilizia a parità di superficie lorda di pavimento esistente, perchè il volume così realizzabile non ecceda la densità fondiaria di 5 mc/mq.

Per superficie lorda di pavimento esistente s'intende la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano dell'edificio esistente, ad esclusione del terrazzo di copertura, del piano cantinato e del piano seminterrato se non abitato.

Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quella ottenibile per sostituzione a parità di superficie lorda di pavimento, in relazione alle tipologie consentite nella zona, il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti.

zona B - con obbligo di lottizzazione convenzionata.

Nelle parti del territorio che, in sede di approvazione, sono state classificate zona B con obbligo di lottizzazione convenzionata, ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla lottizzazione ai sensi dello art. 18 del R.E..

Nei progetti di lottizzazione e nei successivi progetti di singole costruzioni saranno applicati gli indici e parametri stabiliti per la zona.

Per i fabbricati preesistenti sono consentite le operazioni ammesse dal precedente paragrafo zona B.

Art.3

zona D- Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per complessi produttivi.

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggio (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie totale.

Le costruzioni industriali dovranno osservare un arretramento dai cigli stradali non inferiore a m.10, salvo diverse prescrizioni dettate dall'art.6;

dovranno, inoltre arretrarsi dai confini di proprietà di almeno m.8 e rispettare una distanza dagli edifici prospicienti pari all'altezza del più alto dei due.

Ogni intervento nella zona dovrà rispettare gli indici e parametri stabiliti per essa.

Art. 4

Zona E- Parti del territorio destinate ad uso agricolo o boschivo.

Tutte le zone od aree non definite come residenziali, stradali, industriali, etc. sono agricole o boschive, ~~con le eccezioni e limitazioni~~

~~come~~ In tali zone sono permesse costruzioni rispondenti ad un indice di fabbricabilità (IF) = 0,03 mc./mq. per le abitazioni agricole.

Per i fabbricati destinati a pertinenze agricole l'indice di fabbricabilità sarà di 0,07 mc./mq.

L'altezza massima per gli edifici destinati ad abitazione è di ml. 7,50

Non vi sono particolari limitazioni di altezza per gli edifici destinati ad uso rurale.

Nella zona agricola dovranno rispettarsi le distanze minime a protezione delle strade di cui all'art.6, parte I; per le strade non classificate dovrà rispettarsi la distanza minima di 10 m.

Art.5

Zona F- Parti del territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali aree sono destinate ad ospitare il parco urbano, le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo e le attrezzature sanitarie ed ospedaliere. Non sono posti particolari vincoli all'edificazione, salvo i seguenti:

- La distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza del più alto e la distanza dal confine di pertinenza di ognuno di essi: non deve essere minore della metà delle rispettive altezze. Il rapporto di copertura non deve essere superiore ad $1/4$
- L'area scoperta deve essere trattata a giardino con alberi di alto fusto, almeno nella misura del 50% con indice di piantagione di 100 alberi di alto fusto per ogni ettaro.

Art. 6

Strade

I- Strade in zone agricole.

Le norme di questa parte si applicano nella zona agricola normale e in quella agricola a tutela.

a) definizione del ciglio delle strade:

si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale compren

segue all.A

dente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

b) distinzione delle strade:

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, veggono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli;

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59 art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n. 1197 e legge 24 luglio 1961 n. 729 art. 9);

B) Strade di grande comunicazione di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371 allegato) I; strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961 n. 729 art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965 n. 717 art. 7);

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle delle categorie precedenti; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;

Segue all.A

strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50;

I) Strade d'interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

c) Norme per le distanze.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezioni orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo A)- m 60,00

" " " B)- m 40,00

" " " C)- m 30,00

" " " D)- m 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Per le strade vicinali e consortili l'arretramento minimo delle costruzioni dell'asse stradale deve essere di ml.12,50.

d) Distanze in corrispondenza di incroci:

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata del triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersecazione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art.4, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

segue all.A

Resta ferma quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n.371 allegato 2).

III) Strade interne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione.

Gli arretramenti minimi delle costruzioni dalla sede stradale (marciapiedi compresi) destinate al traffico dei veicoli determinati come segue:

per la zona B- n. 3 per strade di larghezza inferiore a m.7

- 4,5 per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15
- m.6 per strade di larghezza superiore a m.15.

per la zona C- m.5 per strade di larghezza inferiore a m.7,00

- m.7,5 per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15
- m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00

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

In ogni caso la distanza tra facciate finestrate di fabbricati prospicienti non potrà essere minore di m.10.

III- Strade di progetto.

- Le nuove strade comunali di progetto dovranno avere una larghezza minima della carreggiata di m.10,50 + 5,00 per ogni lato, per marciapiedi ed aree di riserva.

segue all.A

- le nuove strade di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima della carreggiata non inferiore a m. 7 + m.2,70 su ogni lato, per marciapiedi ed aree di riserva.

Art. 7

- Zone vincolate a verde pubblico, servizi pubblici, canali, servitù di elettrodotto, zone di rispetto cimiteriale, zone di rispetto stradale, zone agricole
- In tutte le zone a tutela così vincolate non è ammessa la fabbricazione privata per qualsiasi destinazione d'uso.
- Per le colline di Castel S.Giorgio è prevista la costruzione di una strada panoramica che giungerà ai ruderi del Castello.

Art. 8

P a r c h e g g i

- Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive e a verde pubblico devono prevedere una dotazione di area aggiuntiva per parcheggi pari al 16% delle loro superficie totale.
- Nelle nuove costruzioni, sia pubbliche che private ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.
- Nel caso di edifici pubblici, ~~quindi~~, le aree destinate al parcheggio sono computate come somma di quelle indicate ai commi primo e secondo del presente articolo.