

comune di

olivadi

Programma

di

2° Variante

Fabbricazione

all.

2

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

DOTT. ING. FRANCESCO PAPALED

N O R M E T E C N I C H E D ' A T T U A Z I O N E

ART. 1) - Criteri di azionamento

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

In esso sono definiti, in base alla legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed al D.M. 2 Aprile 1968, per zone territoriali omogenee, limiti inderogabili di densità edilizia, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi.

ART. 2) - Zone territoriali omogenee

Si definiscono zone territoriali omogenee ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e del D.M. 2 Aprile 1968:

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

ZONA B: comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,50% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

ZONA C: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga il limite di cui alla precedente zona B.

ZONA D: comprende le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

ZONA E: comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle il cui frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C, fermo

ZONA F: comprende le parti del territorio destinate ad attrezzatura ed impianti di interesse generale.

ART. 3) - Attuazione del Programma di Fabbricazione

L'attuazione del Programma di Fabbricazione avverrà mediante:

- a) - "piani di zona" in attuazione della legge 18 Aprile 1962 n° 167, e successive modificazioni, disposti dall'Amministrazione Comunale.
- b) - "piani per insediamenti produttivi" in attuazione della legge 22/10/1971 n° 865 e successive modificazioni, disposti dall'Amministrazione Comunale.
- c) - "piani di lottizzazione" di iniziativa privata o dell'Amministrazione Comunale (come previsto dall'art. 28 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni redatti, in osservanza, del Programma di Fabbricazione e da approvarsi ed attuarsi secondo le prescrizioni precisate dal Regolamento Edilizio.
- d) - "singole concessioni edilizie" nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle Norme particolari di zona.

La concessione subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione (di cui all'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 numero 847 modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n° 865), o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione,

secondo gli adempimenti previsti dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il Programma di Fabbricazione dovrà attuarsi attraverso l'applicazione dei "Piani di zona", o dei "Piani per insediamenti produttivi", o dei "Piani di Lottizzazione" mentre il ricorso alle "singole concessioni edilizie" 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", quelli per "insediamenti produttivi" e quelli di "Lottizzazione" dovranno essere estesi all'intera "zona" del Programma di Fabbricazione oppure, nell'ambito della stessa "zona", ad aree di superficie sufficientemente vasta, tale da consentire la progettazione di insediamenti organici, inquadrata in uno studio generale dell'intera zona.

ART. 4) - Norme per le zone omogenee

ZONA A:

- Specificazione: zona residenziale di conservazione, ristrutturazione, risanamento.
- Destinazione edilizia: sono ammessi uffici, studi professionali, commerciali e abitazioni.

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 abitazioni.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità fondiariae non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico ed artistico.
Per eventuali trasformazioni o costruzioni annesse, la densità fondiaria non deve superare i 3,00 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico o artistico.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: si mantiene l'allineamento stradale preesistente con la tolleranza di minime rettifiche.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: si mantengono le distanze preesistenti.
- Distanza minima tra i fabbricati: le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

ZONA B:

- Specificazione: zona residenziale di completamento.
- Destinazione edilizia: sono ammesse abitazioni, alberghi, ristoranti, motel, pensioni, e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazioni.
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.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: per le operazioni di risanamento igienico-edilizio si mantiene la densità fondiaria preesistente, mentre per le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,00 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici nuovi non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Non è consentita comunque una altezza superiore a ml. 11,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:
 - 1) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
 - 2) m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00
 - 3) m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00. E' esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti e le strade pedonali.

Per le nuove costruzioni e sopraelevazioni che si inseriscano in una disposizione di edifici a cortina lungo strade preesistenti, la distanza minima è quella degli altri edifici adiacenti, al fine di mantenere l'allineamento preesistente.

- Distanza minima dai confini di proprietà:

Nei casi di nuove costruzioni il ritiro nelle zone di confine con le altre proprietà dovrà essere almeno pari alla metà della altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m. 5,00 - 0,00.

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

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

ZONA C:

- Specificazione: zona residenziale di espansione.

- Destinazione edilizia: sono ammesse abitazioni, alberghi, ristoranti, motel, pensioni, e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazioni.

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.

E' consentita l'edificazione mediante intervento diretto nel rispetto di:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq.

- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme definite alla zona B.

- Altezza massima degli edifici: è consentita l'altezza massima di ml. 11,00.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00 - 0,00.

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

- Deroghe: sono ammesse deroghe alle altezze ed alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra fabbricati), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria previsti.

ZONA C':

- Specificazione: zona residenziale di espansione. Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni.
- Destinazione edilizia: sono ammesse abitazioni, e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazioni.
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.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,98 mc/mq.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme definite alla zona B.
- Altezza massima degli edifici: è consentita l'altezza massima di ml. 11,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00.

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

ZONA Ctr:

- Specificazione: zona turistica di espansione.
- Destinazione edilizia: sono ammesse residenze del tipo turistico e di tipo turistico commerciale (ville, villini, case turistiche, alberghi, ristoranti, motel, pensioni, villaggi turistici).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: m. 7,50.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme stabilite per la zona B.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: m. 5,00.
- Distanza minima tra i fabbricati: valgono le norme stabilite per la zona C.
- Deroghe: valgono le deroghe definite per la zona C.

ZONA Ctm:

- Specificazione: zona turistica montana.
- Destinazione edilizia: sono ammesse residenze del tipo turistico e di tipo turistico commerciale (ville, villini, case turistiche, alberghi, ristoranti, motel, pensioni, villaggi turistici).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq.
0,50
- Indice di fabbricabilità territoriale:
mc/mq. 0,46
- Altezza massima degli edifici: m. 7,50
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme stabilite per la zona B.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: m. 5,00.
- Distanza minima tra i fabbricati: valgono le norme stabilite per la zona C.
- Deroghe: valgono le deroghe definite per la zona C.

ZONA D:

- Specificazione: zona per le attività produttive.
- Destinazione edilizia: sono ammesse piccole fabbriche e laboratori artigiani, a carattere non nocivo.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00
mc/mq.

- Altezza massima degli edifici: m. 11,00.
- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali: valgono le norme stabilite per la zona C.
- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00.
- Distanza minima tra gli edifici: valgono le norme stabilite per la zona C.
- Deroghe: valgono le deroghe definite per la zona C.

ZONA E:

- Specificazione: zona agricola.
- Distanza edilizia: vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo destinati a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola e impianti compatibili con le attività agricole.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: per la destinazione agricola di cui sopra 0,50 mc/mq.
Per le costruzioni non rurali 0,03 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici: m. 7,50.
Silos, serbatoi e costruzioni di servizio non sono soggetti a limiti di altezza, salve restando le disposizioni di leggi vigenti.
- Distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali: m. 20,00; m. 30,00. m. 40,00; m. 60,00; come definite all'art. 4 del D.M. del 1 aprile 1968. -

- Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: m. 10,00.
- Distanza minima tra i fabbricati: m. 10,00
- Deroghe: valgono le deroghe definite per la zona C.

NORME RIGUARDANTI GLI SPAZI PUBBLICI

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

- Edifici e facciate monumentali d'interesse storico, artistico e ambientale (come indicati nelle tavole dello strumento urbanistico): sono soggetti a vincolo monumentale.
- Verde pubblico: non sono ammesse costruzioni di alcun genere: ammesse solamente panchine, impianti di illuminazione e, altri arredi semplici e costruzioni di tipo mobili (chioschi, ecc.).
- Zona sportiva: è ammessa la costruzione di edifici per attività sportive, completi di relative costruzioni accessorie (servizi, spogliatoi, bar, biglietterie ecc.) secondo le seguenti norme:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 3,00.
- Distanza minima degli edifici dai cigli stradali: come le precedenti zone C.
- Distanza dagli edifici dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00.
- Aree per edilizia scolastica, servizi generali, attrezzature pubbliche e sociali: è ammessa la costruzione di scuole, di edifici di interesse commerciale, culturale, religioso, sanitario e sociale (mercati,

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 2,50.
- Distanza minima degli edifici dai cigli stradali: valgono le norme stabilite per la zona C.
- Distanza degli edifici dai confini di proprietà: m. 5,00.
- Distanza minima tra gli edifici: valgono le norme stabilite per la zona C.
- 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 Cass. 14/12/1956 n° 1428 e legge 14/10/1957 n. 983.