

COMUNE DI

# CUTROFIANO

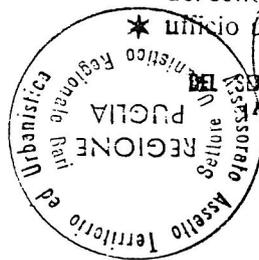
PROVINCIA DI LECCE



IL PRESIDENTE

(Avv. Nicola Roto'o)

VISTO: Parere favorevole condizionato  
all'osservanza di quanto riporta-  
to nella relazione n° 984  
in data 3-1-OTT-1975  
del settore urbanistico regionale



Ufficio Urbanistico Operativo  
IL COORDINATORE  
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE  
(Prof. Ing. V. Minichilli)

Progetto e  
Comun.  
nella to. n. a. 107

## STUDIO PARTICOLAREGGIATO

DELLE AREE RESIDENZIALI ESISTENTI A.1.1.

URBANISTICAMENTE DEFINITE

## lav.3 RELAZIONE TECNICA NORME DI ATTUAZIONE

ROGETTO

DAMIANO  INGEGNERE VIA SALANDRA - LECCE -  
COLLABORAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL SINDACO

I N D I C E

Relazione tecnica . . . . . pag. 2  
Norme tecniche di attuazione. . . . . " 19

COMUNE DI CUTROFIANO

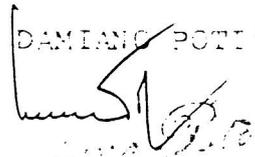
PROVINCIA DI LECCE

RELAZIONE TECNICA

RELATIVA ALLO STUDIO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE A.1.1 GIÀ  
URBANISTICAMENTE DEFINITE ED EDIFICATE, RICADENTI IN ZONE DI  
COMPLETAMENTO A.1 ED IN ZONE PROSPETTANTI ED IMMEDIATAMENTE  
ADIACENTI LE STESSE ZONE A.1 PREVISTE NEL PROGRAMMA DI FABBRICA-  
CAZIONE VIGENTE, APPROVATO CON D.P. n. 1231 DEL REGISTRO, IN  
DATA 23 LUGLIO 1973.-

CUTROFIANO, 15 GENNAIO 1975.-

Dr. Ing. DAMIANO POTTI'

  
LECCO  
TEL. 0832 211111

R E L A Z I O N E

PREMESSE

Il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Cutrofiano è stato approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale di Puglia n. 1281 in data 23/7/1973.

Reso così operante lo strumento urbanistico, sono emerse alcune difficoltà di ordine tecnico e pratico, in sede di applicazione delle norme di attuazione relative alla zona residenziale esistente "a.1" in rapporto alla effettiva possibilità di realizzazione dello stesso completamento edilizio per alcune aree ricadenti in tali zone.

Inoltre, sono state meglio evidenziate alcune situazioni di fatto, in particolare per quanto concerne alcune aree già completamente urbanizzate e quasi totalmente edificate, ricadenti in zone a.2 ed a.3 adiacenti, che in effetti devono ritenersi urbanisticamente più assimilabili alle zone a.1 predette.

L'Amministrazione del Comune ha pertanto determinato e dato incarico al sottoscritto di eseguire, per le sopradette zone, uno studio particolareggiato, con relative nuove norme tecniche, allo scopo di consentire l'attuazione pratica dello strumento urbanistico, con particolare

riferimento alle zone di completamento "a.1" previste nel Programma.

Si é provveduto ad eseguire una accurata indagine nell'ambito di ogni maglia urbana ricadente nella zona a.1, nonché in alcune maglie già completamente urbanizzate esistenti all'esterno della zona "a.1", ma in adiacenza alla stessa, e precisamente nelle zone "a.2" di completamento e "a.3" di espansione.

Si é quindi verificato l'effettivo stato di fatto delle aree interessate, sia sotto l'aspetto tecnico-urbanistico che igienico-sanitario ed in rapporto al traffico.

Quanto sopra, con lo scopo di avere riguardo alle caratteristiche ambientali esistenti, nonché alle effettive possibilità edificatorie degli spazi liberi interclusi e sulla base ed in conformità del contenuto della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n.344 del 4 maggio 1972.-

Dall'indagine eseguita sono risultati più precisi rapporti tra altezza dei fabbricati, larghezze stradali e distanze fra gli edifici, in maniera che detti rapporti, verificati sotto gli aspetti tecnici, igienici, sanitari ed in rapporto al traffico, hanno portato alla definizione di nuove norme da applicarsi per l'attuazione edilizia delle zone libere ricadenti in aree urbanisticamente già definite e con edificazione quasi totale, aree che, nei

grafici relativi allo studio eseguito, vengono definite:  
"zone omogenee di tipo a.1.1 urbanisticamente definite".

Dette prescrizioni, pertanto, tengono essenzialmente conto dello stato di fatto, e consentono effettivamente una edificazione, di modo che il completamento si realizzi con caratteristiche volumetriche e tipi edilizi conformi a quelli esistenti già nella zona.

Sulla base di quanto sopra, si é quindi proceduto alla rielaborazione delle norme tecniche di attuazione relative alla zona "a.1" del Programma di Fabbricazione, compilando nuove norme tecniche da applicarsi per il completamento edilizio delle aree omogenee di tipo "a.1.1 urbanisticamente definite", che interessano il presente studio particolareggiato e sono delimitate nel nuovo elaborato grafico (Tav.1 - Zonizzazione dal P. di F.) che si allega alla presente relazione.-

ZONA OMOGENEA DI TIPO A.1.1 URBANISTICAMENTE DEFINITA

Nel Programma di Fabbricazione approvato e vigente, la zona residenziale esistente a.1. prevista, comprende aree totalmente edificate (superficie fondiaria coperta degli edifici esistenti maggiore del 60% della superficie fondiaria copribile) ed aree parzialmente edificate.

Quindi, nella stessa zona a.1 di P. di F., sono comprese parti di territorio con maglie urbane ben definite e parti con area a tessuto viario non ancora definito, o da ristrutturare.

E' evidente, ai fini dell'applicazione pratica della relativa normativa, e per le ragioni che si esporranno in seguito, la opportunità di delimitare e regolamentare differentemente le parti di territorio sopra citate, differenziando quindi, dalla zona residenziale esistente a.1 di P. di F. approvato, la zona residenziale esistente a.1.1 "urbanisticamente definita", che comprende le aree residenziali esistenti quasi totalmente edificate ed a tessuto urbano già definito, e che costituiscono quindi, di fatto, un piano particolareggiato.

Per le rimanenti aree della zona a.1 parzialmente edificate e comunque a tessuto viario non del tutto definito, o da ristrutturare, l'edificazione è necessariamente subordinata (secondo le stesse previsioni della relativa

normativa vigente), all'approvazione dei relativi Piani Quadro e progettazione particolareggiata, ove si voglia superare il limite di mc. 3 per metroquadrato.

Per le stesse ragioni sin qui esposte, si è inteso includere nella nuova zona "a.1.1 urbanisticamente definita", come sopra descritta, tre piccole parti di territorio, poste, rispettivamente, in adiacenza delle vie: Aradeo-Alberto Mario-Martiri d'Otranto; Della Repubblica-Piave; G.C.Abba-Marmarica, ricadenti le prime due in zona a.2 "di completamento" e la terza in zona a.3 "di espansione", la cui tipologia ed impostazione urbanistica può senz'altro considerarsi alla stregua delle zone dichiarate "a.1 residenziale esistente" nel P. di F.

In effetti tali aree, verificate ed aggiornate con lo studio eseguito, incluse in sede di progettazione di P. di F. in zone a.2 ed a.3, risultano, allo stato, definite come schema viario ed opere di urbanizzazione primaria in genere; sono quasi totalmente occupate da edifici; hanno edificazione abbastanza recente e rappresentano una continuità sia sotto l'aspetto urbanistico che ambientale e architettonico con le aree immediatamente adiacenti a.1 del Programma di Fabbricazione.

La zona omogenea di tipo "a.1.1 urbanisticamente definita", così definita e così delimitata e differenzia-

ta dalla zona "a.1" prevista dal P. di F., comprende tutte le attuali aree esistenti per attrezzature di uso pubblico,-

#### SITUAZIONE ATTUALE ED OPPORTUNITA' DI NUOVE NORME

Innanzitutto va ribadito che nelle zone "a.1.1 urbanisticamente definite" oggetto del presente studio, esiste una edificazione quasi totale (in media oltre l'80%) e comunque trattasi di area urbana a tessuto già interamente definito, e quindi con struttura viaria esistente, isolati in genere quasi completamente saturati e con caratteristiche planovolumetriche ben determinate.

Pertanto dette zone già rappresentano di fatto un piano particolareggiato, ed il completamento edilizio, essenzialmente, riguarda la utilizzazione di modesti spazi liberi residui, in genere interclusi tra fabbricati esistenti, con fronti e sfondi molto limitati.

A verifiche eseguite si è constatato che, anche applicando l'ultimo comma del punto 2 dell'art.7 del D.M. 2/4/1963 non sarebbe possibile eseguire, con interventi singoli, la sopraelevazione del 1° piano sul piano terreno esistente, né, comunque, la sostituzione edilizia limitata a piano terra ed a 1° piano.

Pertanto, in conformità del contenuto della Circolare .

- 3 -

n.344 in data 4/5/1972, dell'Assessorato Regionale alla Urbanistica, si é integrato il vigente Programma di Fabbricazione con uno studio particolareggiato della zona "a.1.1 urbanisticamente definita", e con una normativa specifica, la quale, in conformità delle leggi vigenti, validamente impostata sia sotto l'aspetto edilizio, igienico-sanitario ed urbanistico, nonché in rapporto al traffico, possa consentire comunque, nelle zone omogenee di tipo "a.1.1 urbanisticamente definite", la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente, nonché la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione, o risanamento igienico-edilizio) e la costruzione ex novo del piano terreno e del primo piano.

Resta inteso che, mentre per interventi singoli può operarsi direttamente con licenza singole, qualora nelle stesse zone "a.1.1 urbanisticamente definite" lo intervento dovesse interessare una intera maglia urbana, dovrà procedersi a mezzo di lottizzazione convenzionata nel rispetto delle norme tecniche di attuazione fissate dal vigente regolamento edilizio, mantenendo un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a mc.4,5 per metroquadrato, che é l'indice fissato dalle norme di attuazione del vigente P. di F. approvato per le zone a.1 residenziali esistenti in genere.

Le zone omogenee "a.1.1 urbanisticamente definite", così come individuate nel relativo grafico di studio particolareggiato, hanno complessivamente una estensione di ettari 69,50.- Ma, anche considerando la uniformità delle caratteristiche delle varie aree comprese in zona "a.1.1 urbanisticamente definita", non si è ritenuto necessario suddividere detta superficie, per cui l'esame e le verifiche che seguono vanno riferite all'intera estensione oggetto dello studio particolareggiato.

#### DENSITA' DI FABBRICAZIONE TERRITORIALE E FONDIARIA

• Alla data attuale, gli abitanti effettivamente residenti nel Comune risultano circa 9250, di cui circa 3700, ossia la quasi totalità, sono insediati nella zona residenziale esistente "A.1.1" oggetto del presente studio; vi corrispondono circa 3.700 fra vani ed accessori; la superficie territoriale della stessa zona è di circa 695.000 mq.

Dai conteggi eseguiti risulta che il volume totale attualmente costruito in tutta la zona residenziale esistente "a.1.1 urban-isticamente definita" è pari a circa 2.375 mila metricubi. Tale valore, riferito agli abitanti insediati nella zona e alla superficie effettivamente coperta da costruzioni esistenti, trova valida giustificazione, considerate le abitudini degli abitanti di avere, annessi all'abitazione, specie sul retro, ampi locali ad uso di ri-

nessa e deposito attrezzi.

Inoltre: le costruzioni esistenti sono in gran parte del tipo tradizionale in tufo, con volte di tipo leccese, ed altezza dei vani che, in particolare al piano terreno, spesso superano i 4,5 metri, con notevole spessore delle murature portanti.

Nel volume totale, come sopra ottenuto, sono da intendersi compresi i volumi dei fabbricati a carattere commerciale e di uso pubblico.

Sono presenti nella zona oggetto del presente studio, e disseminati nel tessuto residenziale, numerose case con annesso deposito, sala lavorazione e forno per la produzione di terrecotte, a carattere artigianale.

Dai dati precedenti può ricavarsi, per la zona "a.1.1" urbanisticamente definita, il valore della densità territoriale, che è pari a:

$$I_t = \frac{2.375.000}{695.000} = 3,42 \text{ mc./mq.}$$

Tenendo conto della superficie occupata dalla fitta rete viaria esistente, specialmente nella zona di più recente costruzione, nonché delle aree pertinenti alle attuali attrezzature pubbliche di zona, ed infine delle aree libere non ancora edificate: dai conteggi relativi risulta una superficie fondiaria effettiva pari a circa mq. 417.000. Pertanto il valore della densità fondiaria media attuale della zona

"a.1.1 urbanisticamente "conservati" e parti a:

$$L_p = \frac{2.575.100}{417.000} = 5,69 \text{ mc./mq.}$$

#### VIABILITA' ED ALTEZZA DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate, può ritenersi che la viabilità relativa al tessuto urbano esistente della zona oggetto del presente studio, esaminata in rapporto all'altezza dei fabbricati esistenti, sia valida: infatti la larghezza minima misurata è di sei metri.

Le strade che risultano avere una larghezza inferiore sono da considerarsi viabilità minore, di penetrazione nei rispettivi nuclei abitati (nucleo compreso fra via Chiusa, via Asmara e via Collepasso; fra via A.Mario, via Asmara e piazza= le Unità d'Italia; fra via Collè, via dei Mille e via Duca d'Ao= sta; fra via Garibaldi, via Balbo, via Fieramosca e viale del= la Repubblica); ed ancora: la via Ciro Menotti, per un tratto della quale (quello che costituisce adeguato collegamento fra i quartieri a sud ed il centro storico-economico) si è previ= sto l'allargamento, imponendo nuovi allineamenti ed adeguati slarghi sugli incroci, e così pure la via Alberto Mario; nonché altre strade, già vicinali ma ora sdemanializzate (pro= lungamento via Colombaio, via Pagliere) o da sdemanializzare (via vecchia Piani) che saranno del tutto abolite.

Risultano molte strade con larghezza da m.10 a m.12,

e costituiscono la base viaria di scorrimento e di svincolo dell'intero abitato.

In altre strade esistono strozzature dovute ad un non perfetto allineamento viario di alcuni edifici. In tali zone l'edificazione è subordinata all'allineamento indicato nella tavola 2 allegata.

Per quanto concerne le altezze dei fabbricati esistenti esse sono riportate, mediamente, nel grafico allegato (tav.2), suddivise per settori; e, complessivamente, sono da considerarsi le seguenti altezze medie:

a) per le vecchie costruzioni:

piano terra = metri 4,5 + 5

piano terra e primo = metri 3 + 9

piano terra, primo e secondo = metri 11 + 12

b) per le costruzioni più recenti:

piano terra = metri 4 + 4,50

piani superiori = metri 3,50

Le vecchie costruzioni sono prevalentemente formate al 40% dal solo piano terreno, ed al 60% da piano terreno e primo piano.

Le costruzioni più recenti sono formate in eguale percentuale da piano terreno e primo piano.

Esistono quattro edifici composti da più piano fuori terra, aventi una altezza media di metri 11 + 12.-

=====

NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE ZONE "a.1.1 URBANISTICAMENTE DEFINITE"

Per le considerazioni fin qui svolte, conseguenti all'esame dettagliato delle zone "a.1.1 urbanisticamente definite" oggetto del presente studio, risulta giustificato lo studio particolareggiato eseguito allo scopo di superare le prescrizioni del 2° e 4° comma del punto 2 dell'art.7, e quello di cui al punto 2 dell'art.9 del D.M. 2/4/1963, n.1444, conformemente al contenuto della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica in data 2/5/1972.

In particolare, per gli interventi singoli, limitati al piano terreno e primo piano, da realizzare nelle zone omogenee di tipo "a.1.1 urbanisticamente definite", così come delimitate nel grafico di studio particolareggiato, si prevede:

A) Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

La edificazione dovrà eseguirsi in linea con i fabbricati preesistenti, e rispettando gli allineamenti previsti nella tav.2 allegata, e la distanza fra le pareti, finestrate e non finestrate, potrà anche essere inferiore a metri dieci, ma mai inferiore a metri tre.

Il rapporto tra l'altezza degli edifici e la larghezza stradale dovrà, al massimo, essere pari a :  $H/L = 3/2$ .

In effetti la edificazione nelle zone "a.1.1 urbanisticamente definite"

sticamente definite" é, mediamente, quasi totale; il tessuto urbano e viario é già definito.

Pertanto, secondo quanto chiarisce la citata circolare della Regione Puglia n.344 in data 4/5/1972, la norma di cui al punto 2 dell'art.9 del D.M. 2/4/1968, n.1444, va applicata solamente compatibilmente con lo stato dei luoghi che rappresenta di fatto un piano particolareggiato.

Per la sola realizzazione della sopraelevazione sul piano terreno esistente, e della sostituzione edilizia (limitata al piano terra od al piano terra e primo) o di nuove costruzioni (anche limitata a piano terra e primo) é necessario che il rapporto  $H/L$  sia uguale a  $3/2$ .-

Tale rapporto risulta senz'altro valido se si tiene conto che l'altezza massima delle nuove costruzioni non supera l'altezza degli edifici esistenti e circostanti; é valido pure sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, in rapporto al traffico ed in rapporto alla larghezza viaria delle strade esistenti.

Resta inteso che, ove non possa rispettarsi tale rapporto (esempio: per le vie molto strette), gli interventi edilizi saranno limitati al solo piano terra.

Inoltre, anche allo scopo di evitare discontinuità sulle fronti prospicienti le strade, con conseguente turbamento dell'estetica urbana, per tenere quindi adeguato conto dello stato di fatto e della viabilità esistente, l'edi-

ficazione dovrà avvenire in linea con gli edifici già esistenti, quale che sia la distanza fra le pareti di fabbricati, purché non inferiore a tre metri, prescindendo quindi dal disposto di cui al punto 2 -art.9- del D.M. 2/4/1968, e rispettando, ove previsto nella tavola 2 allegata, gli allineamenti stradali imposti dal presente studio.

B) Densità fondiaria relativa a sopraelevazioni - Sostituzione edilizia - Nuove costruzioni.-

Tenuto conto del basso indice della densità fondiaria esistente rilevata per le zone edificate "a.1.1 urbanisticamente definite" (5,69 mc/mq), si osserva che, con tale indice, anche applicando il disposto di cui al punto 2 dell'articolo 7 del D.M. citato, non riuscirebbe a realizzarsi l'intervento singolo della sola sopraelevazione del primo piano, dovendo tenere conto della cubatura già esistente a piano terra.

D'altro canto, sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, nonché sotto l'aspetto igienico-sanitario (specie al fine di ridurre l'indice di affollamento), si ritiene quanto mai opportuno un certo livellamento dei fabbricati alla quota di gronda del primo piano sul piano terra esistente?

Le stesse considerazioni valgono ovviamente per la sostituzione edilizia e per le nuove costruzioni, entrambe comunque limitate in altezza al solo piano terra e primo piano.

Pertanto: per quanto concerne la densità fondiaria delle zone "a.1.1 urbanisticamente definite", pur rimanendo assegnato l'indice di 4,5 mc./mq. previsto dal P. di F. vigente, sarà comunque sempre consentita la sopraelevazione del solo primo piano su piano terra esistente, su tutta la già esistente superficie coperta di piano terra, con una altezza massima di metri 9, e comunque sempre rispettando gli allineamenti orizzontali (di gronda o di solaio) degli edifici attigui.

Per la stessa ragione sarà comunque consentito, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di raggiungere lo stesso volume della parte demolita, nonché la stessa superficie coperta, salvi restando i rapporti prima fissati tra altezza dei fabbricati, larghezza stradale e distanza fra pareti; e ciò varrà pure nel caso di nuove costruzioni limitate al piano terra ed al primo piano.

Avendo comunque fissato per la densità fondiaria valori massimi relativamente modesti - 8,5 mc./mq. - si ritiene largamente soddisfatto il disposto di cui al 1° comma del punto 2, art.7, del più volte richiamato D.M. n.1444.-

Nel caso di nuove costruzioni con altezza superiore al 2° piano fuori terra, dovrà rispettarsi invece l'indice fondiario fissato dalle norme del regolamento edilizio vigente, approvato con D.P. n.1281.-

Analogamente, la sostituzione edilizia di gruppi di

edifici, o le nuove costruzioni interessanti una intera maglia urbana, con indice superiore a 3 mc/mq., dovrà realizzarsi mediante preventiva lottizzazione convenzionata, da approvarsi secondo legge, estesa all'intera maglia, nel rispetto della relativa normativa; in tal caso l'indice non potrà essere superiore a 4,5 mc./mq., indice consentito dalle norme del Regolamento edilizio vigente.

#### C O N C L U S I O N I

Lo studio particolareggiato ha interessato solo le zone omogenee "a.1.1 urbanisticamente definite", così come identificate e delimitate nell'elaborato grafico relativo (tavole 1 e 2).

Tali zone comprendono le aree definite urbanisticamente e quasi totalmente edificate a piano terra, ed in buona parte al 1° piano, ricadenti in zone "a.1" del Programma di Fabbricazione approvato, nonché alcune aree con identiche caratteristiche ricadenti in zone a.2 ed a.3 dello stesso Programma, ma che parimenti devono ritenersi esclusivamente aree di completamento edilizio assimilabili, per motivi urbanistici, viarii, tipologici, alle precedenti "a.1".-

La tavola n.2 di studio particolareggiato evidenzia dettagliatamente la reale situazione di fatto delle costruzioni e viabilità esistente nelle zone "a.1.1 urbanisticamen-

te definite".

Per tutto quanto fin qui esposto, e sulla base dello studio particolareggiato eseguito per le zone omogenee di tipo "a.1.1" sono state redatte le relative nuove norme tecniche di attuazione, pertinenti alle dette zone, ritenendo di interpretare correttamente le istruzioni della circolare n.344, più volte richiamata, per l'applicazione del pure citato D.M. 2/4/1968, n.1444.

Per tutte le altre zone omogenee previste nel Programma di Fabbricazione del Comune, rimangono invariate le relative norme di attuazione, già approvate con D.P. n. 1281 in data 23 luglio 1973.-

Si fa rilevare, in ultimo, come restano invariate le quantità già previste per attrezzature pubbliche.-

Dr.Ing. Damiano Potì.-

*Dr. Ing. Damiano Potì*  
LECCO (VA) TEL. (0332) 52421  
MELENDUGNO TEL. (0332) 831931

COMUNE DI CUTROFIANO

PROVINCIA DI LECCE

NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SOSTITUTIVE DI QUELLE ANNESSE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

(Approvato con D.P. n. 1281 del 23/7/1973)

E RELATIVE ALLE AREE RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI  
DI TIPO "a.1" E AD ALCUNE AREE DI TERRITORIO EDIFICATE E GEN'  
URBANISTICAMENTE DEFINITE RICADENTI IN ZONE LIMITROFE ALLE ZONE  
"a.1" STESSE.-

CUTROFIANO, 15 GENNAIO 1975

Dr. Ing. Damiano Potì

*Damiano Potì*  
MILANO 1975

P R E M E S S A

Le presenti norme vanno intese, per la zona "a.1.1 urbanisticamente definita" individuata e delimitata nella allegata tav.1, ad integrazione e deroga di quanto fissato al corrispondente art. 2 -parte III- delle norme tecniche di attuazione (tav.7), nonché alle parti corrispondenti del Regolamento Edilizio, (tav.9), allegati al Programma di Fabbricazione approvato con D.P. n.1281 in data 23/7/1973.-

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI "a.1.1 URBANISTICAMENTE DEFINITE"

(di edilizia esistente in aree a tessuto urbano già definito e con maglie quasi totalmente edificate).

Tali zone sono quelle rappresentate negli allegati grafici di studio particolareggiato, e sono destinate ad abitazioni, Uffici, attrezzature di interesse collettivo, e, in casi particolari, a piccoli laboratori artigianali, purché compatibili con gli edifici circostanti, e comunque tali da non arrecare alcuna molestia alle abitazioni contigue.

In tali zone sono consentiti interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), sopraelevazioni e costruzioni ex novo di singoli edifici, nonché interventi sostitutivi di gruppi di edifici, nel rispetto delle norme che seguono:

- 1°) E' consentita una densità fondiaria di 4,5 mc./mq.;
- 2°) Tipo edilizio medio ammesso: case isolate e continue;
- 3°) E' consentita una edilizia perimetrale chiusa;
- 4°) E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili, fatte salve le sopraelevazioni per volumi tecnici;
- 5°) Nelle nuove costruzioni sugli spazi liberi, nonché nelle ricostruzioni che interessino anche il piano terreno, dovranno essere riservati spazi liberi o coperti per parcheggio nella misura di un metroquadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione;

6°) Per i risvolti su strade più strette é consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali, per una profondità massima uguale alla larghezza della strada più stretta, e comunque per almeno metri sei e per non più di metri dodici;

7°) La nuova altezza dei fabbricati dovrà essere sempre mantenuta nell'inclinata del rapporto  $3/2$  con la ~~larghezza~~ larghezza stradale e con gli spazi interposti interni, fino ad un massimo assoluto di metri 12,00;

X 8°) Per gli spazi liberi, la edificazione dovrà eseguirsi in linea con i fabbricati preesistenti, quale che sia la distanza fra le pareti dei fabbricati.

Pertanto il distacco fra edifici, e quindi la distanza fra pareti (comunque finestrate e non) prospicienti spazi esterni (pubblici e privati) potrà essere anche inferiore a dieci metri, ma, in ogni caso, dovrà essere superiore al rapporto fra l'altezza del fabbricato più alto e lo spazio libero interposto, e comunque mai inferiore a metri tre.

9°) Sono consentite costruzioni accessorie alte non più di tre metri, e con superficie non superiore ad  $1/10$  dello edificio principale; tali costruzioni accessorie vanno computate ai fini della determinazione dell'indice fondiario;

- 10°) Per le aree intercluse libere sarà comunque consentita la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente, su tutta intera la già esistente superficie coperta di piano terra, fatto salvo il rapporto di  $3/2$  fissato al punto 7°) precedente, con una altezza massima di metri 9, e tenendo adeguato conto delle costruzioni limitrofe già esistenti, nel senso che bisogna tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici. La stessa norma vale pure per il caso di sostituzione edilizia e per nuove costruzioni, entrambe comunque limitate in altezza al solo piano terra e relativa sopraelevazione di primo piano;
- 11°) Nel caso di demolizione e ricostruzione sarà comunque consentita di raggiungere lo stesso volume e superficie coperta della parte demolita, salvi, restando i rapporti precedentemente fissati tra altezza dei fabbricati, larghezze stradali e distanza fra pareti;
- 12°) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici che interessino sostanzialmente una intera maglia urbana, e così pure l'edificazione per l'intera maglia che compori oltre due piani fuori terra, con indice fondiario superiore a  $3 \text{ mc./mq.}$ , dovrà realizzarsi mediante ulteriore studio particolareggiato e lottizzazione convenzionata estesa all'intera maglia urbana (nel rispetto del=

le norme di P. di F. e R.E. già approvati, nonché del D.M.

2/4/1968; n.1444) e comunque da approvarsi da parte

dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP.;

in tal caso la distanza minima assoluta tra le pareti

finestate e pareti di edifici antistanti é fissata pa=

ri all'altezza del fabbricato più alto, e comunque mai

inferiore a metri 10,00;

13°) L'indice di copertura consentito per le nuove costruzio=

ni rimane quello massimo, del 60%, fissato dal vigente

Programma di Fabbricazione;

14°) Per quanto non espressamente specificato nelle presen=

ti norme sostitutive valgono le prescrizioni delle Nor=

me di attuazione relative alla zona residenziale esi=

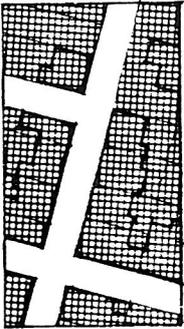
stente "a.1" del Programma di Fabbricazione approvato

con D.P. n.1281 in data 23/7/1973.-

N. B. - Le presenti nuove norme tecniche di attuazione

devono intendersi integrate dal contenuto della relativa

tabella appresso allegata.-

DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	INTERVENTO	
		SETTORE	NATURA
RESIDENZIALE ESISTENTE <b>A.1.1</b> URBANISTICAMENTE DEFINITA			<p>MANUTENZIONE ORDINE DI SINGOLI EDIFICI</p>
			<p>RIQUALIFICAZIONE</p>
		MAGLIA	<p>NUOVA COSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI</p>
			<p>MANUTENZIONE STRUTTURA DI GRUPPI DI EDIFICI NUOVE COSTRUZIONI CHE INTERAGISCONO L'INTERA MAGLIA</p>

STRUMENTO DI ATTUAZIONE	INDICE DI FABBR. FONDIARIA  MC./MQ.	ALTEZZE  MASSIMA	IN RAP ALLA LA ZA STRA H/L
LICENZA SINGOLA	COMUNQUE NON SUPERIORE AD 8,50	LIMITATA AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO E COMUNQUE NON SUPERIORE A 9 METRI	1,5
LICENZA SINGOLA	NON SUPERIORE AD 8,50 IVI COMPRESA LA DENSITA' DEL P.T. ESISTENTE	LIMITATA AL SOLO SECONDO PIANO FUORI TERRA E NON SUPERIORE A 9 METRI	1,5
LICENZA SINGOLA	COMUNQUE NON SUPERIORE AD 8,50	LIMITATA AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO E COMUNQUE NON SUPERIORE A 9 METRI	1,5
	4,5	METRI 12,00	1,5
LOTTIZZAZIONE ESTE- SA ALL'INTERA MAGLIA 1	4,5	METRI 12,00	1,5

# DISTACCHI MINIMI

NUMERO DEI PIANI COMPRESO IL P.T.	DALL'ASSE STRADALE	DAGLI EDIFICI		DAI CONFINI	
		IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO PIU' ALTO	ASSOLUTO M.	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO PIU' ALTO	ASSOLUTO M.
DUE	IN LINEA CON GLI EDIFICI ESISTENTI O SECONDO TAV.2		3,00		1,50
DUE	IN LINEA CON GLI EDIFICI ESISTENTI O SECONDO TAV.2		3,00		1,50
DUE	IN LINEA CON GLI EDIFICI ESISTENTI O SECONDO TAV.2		3,00		1,50
TRE	DISTANZA MINIMA ASSOLUTA NON INFERIORE A M.5,00	1	10,00	1/2	5,00
TRE	DISTANZA MINIMA ASSOLUTA NON INFERIORE A M.5,00		10,00	1/2	5,00