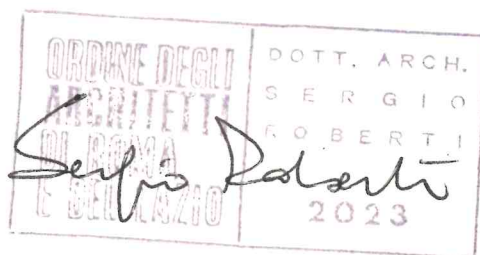


studio di architettura e urbanistica

via savoia 29-29a telefono 06-8440885

00198 roma



committente

**COMUNE
di
CASTEL DI SANGRO**

oggetto

**Piano Particolareggiato
zona nuova espansione**

elaborato

Norme Tecniche di Attuazione

scala

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 24/05/1982

Esame Osservazioni: Delibera di Consiglio Comunale n.77 del 15/11/1982

Approvazione: Delibera Consiglio Provinciale n. 104 del 20/09/1993

data

MAGGIO 1982

tavola numero

A2

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

Piano Particolareggiato della zona di nuova espansione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I N D I C E

<u>Articolo 1</u>	INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO	pag. 1
<u>Articolo 2</u>	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO SULLA BASE DELLE CARATTERISTI- CHE GEO-MORFOLOGICHE E GEO-TECNICHE DEI SUOLI	pag. 1
<u>Articolo 3</u>	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D' USO PREVISTE	pag. 2
<u>Articolo 4</u>	NORME PER LA EDIFICAZIONE IN DIPENDENZA DELLE CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE E GEO-TECNICHE DEI SUOLI	pag. 3
<u>Articolo 5</u>	NORME PER LA EDIFICAZIONE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D' USO	pag. 4
	5.1 AREE PER LA RESIDENZA	pag. 4
	5.2 AREE PER I SERVIZI	pag. 13
	5.3 AREE PER PARCHI PUBBLICI	pag. 15
	5.4 AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE	pag. 15
	5.5 AREE PER PERCORSI PEDONALI ATTREZZATI	pag. 16
	5.6 AREE PER LA VIABILITA' AUTOMOBILISTI- CA E PARCHEGGI	pag. 17
<u>Articolo 6</u>	CRITERI GENERALI DI MISURAZIONE E DI CALCOLO	pag. 18

<u>Articolo 7</u>	NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI	
✓	EDIFICI	pag. 22
<u>grafico n° 1</u>		pag. 23
<u>grafico n° 2</u>		pag. 24
<u>grafico n° 3</u>		pag. 25
<u>grafico n° 4</u>		pag. 26
<u>grafico n° 5</u>		pag. 27

=====

Articolo 1 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO

Ai fini del rispetto delle presenti norme, il territorio interessato dal piano particolareggiato è quello interno al confine individuato nelle tavole nn. 2a e 2b in scala 1:2000 redatte sulla base dei fogli di mappa catastale del comune di Castel di Sangro nn. 37 e 39 e riportate su tutti gli elaborati grafici di piano in scala 1:1000

Articolo 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO
SULLA BASE DELLE CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE
E GEO-TECNICHE DEI SUOLI

Il territorio interessato dal piano è suddiviso, in relazione alle caratteristiche geo-morfologiche e geo-tecniche dei suoli, nelle seguenti "zone geologiche":

Zona A: Corrispondente all'insieme delle aree in frana e dei relativi margini di rispetto lungo i perimetri.

Zona B: Corrispondente all'insieme delle aree caratterizzate dai valori della pendenza rientranti nelle classi 14-25 % e superiori al 25 % e con caratteristiche tecniche atte a sopportare il limite massimo ammissibile per i carichi trasmessi al terreno di 1,2 Kg/cmq.

Zona C: Corrispondente all' insieme delle aree con pendenza inferiore al 14% e con caratteristiche tecniche atte a sopportare il limite massimo ammissibile per i carichi trasmessi al terreno di 1,7 Kg/cmq.

Zona D: Corrispondente all' insieme delle aree con pendenza inferiore al 14 % e con caratteristiche tecniche atte a sopportare il limite massimo ammissibile per i carichi trasmessi al terreno di 1,75 Kg/cmq.

I confini delle zone geologiche elencate nel presente articolo sono quelli individuati nella tavola di piano n° 4c in scala 1:1000 denominata "Zonizzazione Geologica".

Articolo 3 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAL PIANO
IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D' USO PREVISTE

Sulla base delle destinazioni d' uso previste dal piano il territorio risulta così suddiviso:

- aree per la residenza
- aree per i servizi
- aree per parchi pubblici
- aree per attrezzature sportive
- aree per percorsi pedonali attrezzati
- aree per la viabilità automobilistica e parcheggi

I confini delle aree elencate nel presente articolo sono quelli individuati nella tavola di piano n° 6a

in scala 1: 1000 denominata "Zonizzazione Generale".

Articolo 4 NORME PER LA EDIFICAZIONE IN DIPENDENZA DELLE CARATTERISTICHE GEO-MORFOLOGICHE E GEO-TECNICHE DEI SUOLI

4.1 Nella zona geologica "A", così come definita nel precedente articolo 2, non è consentite alcun tipo di costruzione e manufatto ad eccezione delle opere strettamente necessarie alla bonifica dei suoli e al sostegno delle terre. Sono ammesse unicamente piccole installazioni realizzate in precario per la attrezzatura dei parchi pubblici.

4.2 Nelle zone "B", "C" e "D" l'edificazione è subordinata, oltre che alle norme sui carichi massimi ammissibili di cui al precedente articolo 2, alla rigorosa osservanza delle prescrizioni che seguono:

4.2.1. * Il piano di posa delle fondazioni deve trovarsi a profondità superiore ai 2 metri rispetto alla quota naturale del terreno.

4.2.2. Le fondazioni devono essere di tipo continue.

4.2.3. * Le opere di sbancamento dovranno essere effettuate in modo da ricavare fronti di scavo di altezza non superiore a mt. 2,50 misurata dalla quota del terreno naturale.

La profondità idonea per il piano di posa delle fondazioni potrà essere raggiunta con ulteriori scavi a sezione obbligata.

Tutte le opere di scavo dovranno comunque essere effettuate predisponendo adeguate opere di sostegno drenanti con allontanamento del materiale di risulta. Dovrà inoltre provvedersi alla installazione di drenaggi superficiali particolarmente efficaci.

Articolo 5 NORME PER LA EDIFICAZIONE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D' USO

5.1 AREE PER LA RESIDENZA

Le aree per la residenza sono quelle contrassegnate con apposite simbole nella tavola di piano n° 6a denominata "Zonizzazione Generale". Esse sono sottoposte, indipendentemente dalla zona geologica nella quale ricadono, alla normativa del presente articolo, salvo le disposizioni particolari relative ai massimi carichi ammissibili contenute nel precedente articolo 4.

5.1.1. Destinazioni d' uso

Nelle aree per la residenza è prevista la sola destinazione d' uso residenziale secondo le tipologie edilizie elencate nel presente articolo (5.1.2.). E' tuttavia consentita la destinazione d' uso dei piani terreni degli edifici residenziali, per non più del 50% della loro superfi-

cie per piccole attività commerciali di generi di prima necessità e per piccole attività artigianali non producenti rumori e inquinamento con non più di tre addetti e purchè annesse alla sovrastante abitazione. E' inoltre ammessa la destinazione di parte degli edifici residenziali a studi professionali purchè annessi alla abitazione del titolare.

5.1.2. Tipologie residenziali

Tutte le costruzioni adibite ad uso residenziale saranno costituite al massimo da due piani più eventualmente piano sottotetto.

I piani terreni sono abitabili per le sole parti di essi il cui volume, calcolato al netto delle spesse dei selai di calpestio e di copertura, risulti esterno alla quota naturale del terreno dal quale emerge per più di $2/3$.

* Per le restanti parti, da adibire unicamente a locali garage, cantine e depositi, i volumi corrispondenti dovranno risultare esterni alla quota naturale del terreno per almeno $1/3$.

I volumi delle parti di piano terreno adibiti a garage, cantine e depositi potranno avere una altezza utile interna non inferiore a mt. 2,30 e la parte risultante fuori terra, fino alla concorrenza del 10% dell'intera volumetria realizzabile sul lotto, è da escludere dal compute della cubature (art. 31 e 32 del Reg. edil.)

Le quote di calpestio delle parti adibite ad uso re-

residenziale e delle parti adibite a garages, cantine e depositi dei piani terreni potranno trovarsi, rispettivamente, un metro e due metri, al massimo, al di sotto della quota naturale del terreno.

I piani sottotetto sono anch' essi abitabili per le sole parti la cui altezza minima utile interna risulti pari a mt. 2,10 e quella media pari a mt. 2,70.

Le parti dei piani sottotetto abitabili saranno da inserirsi nel compute della volumetria realizzata.

A parte quanto sopra specificato è tassativamente esclusa la realizzazione di piani totalmente e parzialmente interrati.

Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

- a) - Edifici isolati destinati ad abitazioni uni-bi-tri e quadrifamiliare.
- B) - Edifici a schiera e a gradoni composti di elementi destinati ad abitazioni uni e bifamiliare.
- C) - Edifici isolati, a schiera e a gradoni destinati ad attività ricettive di piccole dimensioni come alberghi e pensioni per non più di 30 posti letto.

5.1.3. Caratteristiche e dimensioni minime dei letti residenziali

I letti destinati alla realizzazione delle tipologie residenziali consentite ed elencate nel precedente articolo 5.1.3, potranno essere dei seguenti tipi e dimensioni minime:

- Lotti tipo A:

lotti destinati alla costruzione di un sele edificio isolato della tipologia "a". La dimensione minima del lotte è di mq. 800. La edificazione è subordinata al rilascie della concessione edilizia sul progetto redatto nel rispetto delle presenti norme.

- Lotti tipo B:

lotti destinati alla costruzione di più edifici isolati delle tipologie "a" e "c" e di case a schiera e a gradoni della tipologia "b".

La dimensione minima del lotte è di mq. 1.600.

Il rilascie della concessione edilizia per la costruzione anche di un sele edificio isolato e di porzione di edificio a schiera o a gradoni è subordinato alla preventiva approvazione del progetto generale di sfruttamento del lotto, redatto nel rispetto delle presenti norme.

- Lotti tipo C:

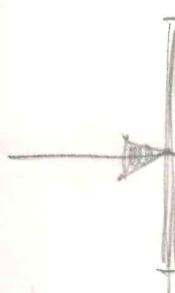
lotti derivanti dall' accorpamento di due o più lotti limitrofi che, per forma o dimensioni, non consentono, singolarmente, lo sfruttamento edilizio in relazione alle tipologie che si intendono realizzare. In detti lotti è consentita la edificazione a confine tra i lotti originari.

Il rilascio della concessione edilizia per la edificazione anche su un solo lotto o di un solo edificio o parte di esso è subordinata alla preventiva appro-

vazione del progetto unitario di sfruttamento generale del lotto risultante dall' accorpamento presentato dai proprietari che sottoscrivono allo scopo una apposita convenzione.

Il progetto dovrà essere redatto secondo criteri di unitarietà architettonica, fermo restando che per le pareti non contigue dovranno essere osservate tutte le prescrizioni relative ai distacchi di cui al successivo articolo 5.1.4.

5.1.4. Indici e dati metrici



Tutti gli edifici realizzati nelle aree residenziali dovranno rispettare i seguenti indici e dati metrici da calcolarsi secondo i criteri generali di misurazione e di calcolo di cui all' art.6 delle presenti norme.

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) <u>indice di fabbricabilità fondiario</u> | max. 1,00 mc/mq |
| b) <u>rapporto di copertura</u> | max. 1/5 della sup. fondiaria |
| c) <u>altezza degli edifici</u> | max. mt. 6.50 |
| d) <u>altezza assoluta</u> | max. mt. 9.00 |
| e) <u>altezza utile dei locali abitabili</u>
<u>ai piani terreno e primo</u> | min. mt. 2.70 |
| f) <u>altezza utile dei locali abitabili</u>
<u>sottotetto</u> | min. mt. 2.10
media mt. 2.70 |
| g) <u>altezza utile dei locali garage</u>
<u>cantine e depositi</u> | min. mt. 2.30 |

- h) altezza utile dei locali di servizio (bagni cucine disimpegni)
ai piani terreno e primo min. mt. 2.40
- i) altezza utile dei locali di servizio (bagni cucine disimpegni)
dei sottotetto min. mt. 2.10
media mt. 2.40
- l) distacco degli edifici dai fili delle strade di pubblico transito, dei marciapiedi e delle aree di parcheggio pubblico min. mt. 6.00
- m) distacco degli edifici dai confini con le fasce riservate a percorsi pedonali "di pendio" min. mt. 3.50
- n) "Distacco panoramico" degli edifici dalle fasce riservate a percorsi pedonali "di mezza costa" min. $\frac{1}{3}$ della profondità del lotto
- o) distacco degli edifici dai confini di lotto min. mt. 6.00
- p) distacco degli edifici dai confini con le aree riservate a parchi pubblici min. mt. 6.00
- q) distacco degli edifici dai confini con le aree riservate ad attrezzature sportive min. mt. 6.00
- r) distacco degli edifici dai confini con le aree destinate a servizi min. mt. 9.00

s) distacco reciproco tra i fronti degli edifici

min. mt. 12

5.1.5 Piantumazione dei lotti edificabili

In ogni lotto edificabile dovrà essere messa a dimo-
* ra una pianta ogni 60 mq di superficie fondiaria.

Le piante dovranno avere una altezza di almeno m.2
e dovranno essere essenze autoctone.

5.1.6 Recinzione dei lotti edificabili

I lotti destinati alla residenza potranno essere chiusi su ogni lato da recinzioni costituite da un cordolo di base di altezza non superiore ai 50 cm. misurata dalla quota delle sistemazioni esterne e sovrastante struttura metallica fino ad una altezza complessiva massima di mt. 2. Il cordolo di base potrà essere realizzato in muratura di blocchetti intonacata, in pietra o mattoni a faccia vista secondo le indicazioni che, a seconda dei casi saranno date dalla Commissione Edilizia comunale.

5.1.7 Accessi dalle strade di pubblico transito e viabilità interna ai lotti

Ciascun lotto edificabile può essere servito da uno o più accessi carrabili dalla viabilità di pubblico transito da realizzarsi secondo le seguenti prescrizioni:

- gli accessi carrabili dalla medesima strada a due lotti contigui dovranno essere realizzati in corrispondenza del confine;

- in corrispondenza degli accessi carrabili i proprietari realizzeranno, a loro cura e spese, un allargamento della sede stradale al fine di evitare l'occupazione della stessa con automobili in sosta davanti ai cancelli di entrata. Tale allargamento dovrà trovarsi a cavallo del confine ed avere una superficie minima di mq. 36 (pari a mq. 18 per ciascun accesso);
- lungo le strade carrabili di pubblico transito gli accessi carrabili ai lotti non potranno essere realizzati a distanze inferiori ai mt. 30;
- in casi di particolare difficoltà di realizzazione degli accessi secondo le sopradette prescrizioni, potranno essere autorizzate distanze inferiori fatti comunque salvi i tratti indicati nella tavola di piano n° 6b (Viabilità e spazi liberi) con apposito simbolo lungo i quali non è comunque consentito l'accesso ai lotti.

La viabilità interna ai lotti sarà limitata alle rampe di accesso ai garages e agli indispensabili spazi per la manovra; le rampe non potranno avere pendenza superiore al 20%.

Gli accessi pedonali ai lotti dalle strade carrabili di pubblico transito dovranno essere realizzati in corrispondenza di quelli carrabili. Altri accessi pedonali potranno essere previsti lungo le fasce riservate a percorsi pedonali.

Tutte le opere connesse con la realizzazione degli accessi ai lotti, siano essi carrabili che pedonali, che modifichino lo stato dei luoghi e la sistemazione delle terre e le opere d' arte realizzate dall' amministrazione comunale lungo il tracciato delle strade carrabili, dei parcheggi pubblici e dei percorsi pedonali sono a completo carico dei proprietari dei lotti e sono soggette alla preventiva autorizzazione dei competenti organi comunali.

5.1.8. Costruzioni esistenti

Nelle costruzioni esistenti è consentito eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione. Le opere di manutenzione straordinaria, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti sono soggette alla preventiva autorizzazione comunale e dovranno essere eseguite in modo da adeguarli a quanto prescritto dalle presenti norme per gli edifici di nuova costruzione.

5.2. AREE PER I SERVIZI

Le aree destinate a "servizi" sono quelle contrassegnate con apposito simbolo nella tavola n°6a (Zonizzazione generale). Esse sono sottoposte, indipendentemente dalla zona geologica nella quale ricadono, al rispetto delle norme del presente articolo, salvo le disposizioni particolari relative ai massimi carichi ammissibili per le varie zone geologiche stabilite dall' art. 4 delle presenti norme.

5.2.1. Destinazioni d' uso

Nelle aree per i servizi sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- attrezzature commerciali
- attrezzature scolastiche
- attrezzature per il culto
- attrezzature sanitarie e assistenziali
- attrezzature culturali e ricreative
- attrezzature amministrative

La dislocazione territoriale delle attrezzature sopraelencate all' interno delle aree destinate a servizi è indicata con appositi simboli nella tavola n°6a (Zonizzazione generale).

E' esclusa la destinazione, anche parziale, degli edifici alla residenza fatta eccezione per gli alloggi del personale di custodia che potranno essere previsti all' interno degli edifici destinati a servizi e per un massimo di un alloggio di 80 mq. per edificio.

5.2.2. Indici e dati metrici

Le costruzioni realizzate nelle aree per i servizi dovranno rispettare i seguenti indici e dati metrici da calcolarsi secondo i criteri di misurazione e di calcolo di cui all' art. 6 delle presenti norme.

- | | |
|---|----------------------------|
| a) <u>Indice di fabbricabilità fondiaria</u> | max. 1,5 mc/mq ✓ |
| b) <u>rapporto massimo di copertura</u> | 1/3 della sup. fondiaria ✓ |
| c) <u>altezza degli edifici</u> | max. mt. 7.00 ✓ |
| d) <u>altezza assoluta</u> | max. mt/10.00 ✓ |
| e) distacchi degli edifici dal filo delle strade carrabili di pubblico transito, dei marciapiedi lungo le stesse e dei parcheggi pubblici | min. mt. 3.00 ✗ |
| f) distacco degli edifici da tutti i confini | min. mt. 3.00 |
| g) distacco reciproco tra i fronti degli edifici | min. mt. 12.00 |

Per l' applicazione degli indici e dei dati metrici non elencati nel presente articolo si rimanda a quanto stabilito per legge per le singole tipologie di servizio.

Gli edifici destinati a servizi saranno costituiti da due piani fuori terra e da un eventuale piano seminterrato da adibire a locali garage, depositi e a locali tecnici con altezza utile interna minima di mt. 2.30.

La quota del calpestio del piano seminterrato dovrà tre-

varsi due metri, al massimo, al di sotto della corrispondente quota del terreno naturale.

5.3. AREE PER PARCHI PUBBLICI

Le aree per parchi pubblici indicate con apposito simbolo nella tavola di piano n° 6a (Zonizzazione generale sono ricadenti, per la massima parte, in zona geologica A e vanno pertanto assoggettate a opere di bonifica dei suoli franosi attraverso sistemazione delle terre con opportuni drenaggi e opere di piantumazione. Le sistemazioni interne alle aree in questione rappresentate nella tavola di piano 6b (Viabilità e Spazi liberi) hanno valore indicativo.

Nelle aree destinate a parchi pubblici è fatto assoluto divieto di costruzione di manufatti in muratura ad eccezione di quelli relativi alla sistemazione delle terre e alla creazione dei percorsi pedonali.

E' esclusivamente consentita la installazione di modeste attrezzature da realizzare in precario per le attività inerenti l' esercizio dei parchi come piccoli chioschi-bar e rimesse per gli attrezzi.

5.4. AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE

Le aree destinate alle attrezzature sportive sono soggette al vincolo di inedificabilità derivante dalla fascia di rispetto ferroviarie nella quale ricadono per la quasi totalità della loro estensione.

In dette aree potranno pertanto prevedersi soltanto piccole attrezzature di supporto alle attività sportive quali spogliatoi e piccole tribune, costruite in precario e fino ad una altezza massima di mt. 4 da ubicarsi nei punti più distanti dalla sede ferroviaria.

L'ubicazione dei campi sportivi rappresentata nella tavola di piano n° 6b (Viabilità e spazi liberi) ha valore puramente indicativo.

5.5

AREE PER PERCORSI PEDONALI ATTREZZATI

Le aree per percorsi pedonali attrezzati sono distinte in aree per percorsi pedonali "di pendio" e aree per percorsi pedonali "di mezza costa", ciascuna contrassegnata con apposito simbolo nella tavola di piano n° 6a (Zonizzazione generale).

Le aree per percorsi pedonali "di pendio" sono fasce di profondità costante di mt. 5 e quelle per percorsi pedonali "di mezza costa" sono fasce di profondità costante di mt. 4.

All'interno delle fasce destinate a percorsi pedonali non è consentita la costruzione di manufatti ad eccezione di quelli inerenti la attrezzatura dei percorsi come aiuole, muretti, sedili, scale da realizzare a cura dell'amministrazione comunale.

L'attrezzatura dei percorsi pedonali rappresentata nella tavola di piano n° 6B (Viabilità e spazi liberi) ha valore indicativo.

Lungo le fasce riservate a percorsi pedonali i pro-

prietari dei lotti potranno essere autorizzati ad aprire accessi pedonali.

5.6. AREE PER LA VIABILITA' AUTOMOBILISTICA E PARCHEGGI

Le aree per la viabilità automobilistica e i parcheggi sono così suddivise:

- aree per sedi stradali carrabili
 - a due corsie larghezza mt. 6.50
- aree per marciapiedi larghezza mt. 1.50
- aree per parcheggi pubblici
 - a fila indiana larghezza mt. 2.50
- aree per parcheggi pubblici
 - a pettine larghezza mt. 5.00
- aree per parcheggi pubblici a cul de sac di ampiezza variabile secondo i perimetri riportati nella tavola di piano n° 6a (Zonizzazione generale)

Le strade esistenti, confermate dalla viabilità di piano e riportate nella tavola 5b dovranno essere completate con manto bituminoso.

Articolo 6 CRITERI GENERALI DI MISURAZIONE E DI CALCOLO

Ai fini della applicazione degli indici e dei dati metrici stabiliti per le singole zone in rapporto alle destinazioni d' uso nel precedente articolo 5, dovranno adottarsi i seguenti criteri generali di misurazione e di calcolo.

Per la esemplificazione dei criteri si rinvia inoltre ai grafici allegati alle presenti norme relativamente alle voci di cui ai successivi art. 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.7, 6.8

6.1. Calcolo della superficie fondiaria (grafico n° 1)

La superficie fondiaria, ai fini della applicazione dell' indice di fabbricabilità fondiario e del rapporto di copertura, è definita da:

- a) - i fili delle sedi stradali considerate al lordo dei marciapiedi, ove esistano;
- b) - i confini con le aree di parcheggio pubblico
- c) - i confini con le aree a diversa destinazione d' uso a meno di quanto specificato nella seguente lettera d)
- d) - gli assi delle fasce destinate a percorsi pedonali siano essi "di pendio" che "di mezza costa".

6.2. Calcolo della volumetria (grafico n° 2)

Ai fini della applicazione dell' indice di fabbricabilità fondiario alla superficie fondiaria così come

definita nel precedente art.6.1., il calcolo della volumetria consentita dovrà comprendere tutti i volumi chiusi da pareti anche vetrate emergenti dalla quota naturale del terreno o, alternativamente, da quella delle sistemazioni esterne quando inferiore alla prima.

In particolare sono da computarsi nella volumetria le parti di sottotetto abitabili. Per esse il calcolo si effettua moltiplicando la superficie della parte abitabile per l' altezza media di cui allo art. 5.1.4. lettere f) e i) delle presenti norme.

Non sono da computarsi nel calcolo della volumetria:

- a) - i volumi tecnici emergenti dalle coperture piane;
- b) - le canne fumarie;
- c) i balconi e le logge
- d) - i volumi relativi a locali interni agli edifici adibiti a garages, cantine e depositi fino alla concorrenza del 10% della volumetria realizzabile per l' edificio cui sono asserviti;
- e) - i volumi sottotetto non utilizzabili ai fini abitativi.

6.3. Calcolo della superficie coperta

Ai fini della applicazione del rapporto massimo di copertura alla superficie fondiaria così come definita nel precedente art. 6.1., il calcolo della su-

perficie coperta si effettua sommando alle superfici lorde del piano terreno tutte le superfici lorde sporgenti rispetto a queste ai piani superiori e corrispondenti a volumi completamente chiusi con muratura o vetri.

Sono escluse dal calcolo le sporgenze relative a balconi, logge, cornicioni ecc.

6.4. Misurazione della altezza massima degli edifici

(grafico n° 3)

L' altezza massima dei fabbricati è misurata dalla quota naturale del terreno ovvero da quella delle sistemazioni esterne di progetto se inferiore alla precedente, fino alla quota dell' estradosso finito dell' ultimo solaio per gli edifici a copertura piana; fino alla quota della retta orizzontale (corrispondente alla linea di gronda) di intersezione della faccia interna delle pareti verticali con l' intradosso delle falde per gli edifici coperti a tetto.

6.5. Misurazione dell' altezza massima assoluta

(grafico n° 3)

L' altezza massima assoluta degli edifici è misurata dalla quota naturale del terreno e corrisponde alla misura entro la quale devono essere contenuti tutti i colmi dei tetti e gli eventuali volumi tecnici emergenti dagli edifici a copertura piana. Da detta altezza potranno emergere, nei soli edifi-

ci coperti a tetto, soltanto i volumi relativi a canne fumarie e per un' altezza massima si un metro sopra i colmi.

6.6. Misurazione delle altezze utili

Le altezze utili interne dei locali, a qualsiasi uso adibiti, si misurano dalla quota dell' estradesso finito del solaio di calpestio a quella dell' intradesso del solaio di copertura.

6.7. Misurazione del "Distacco Panoramico" (grafico n° 4)

Ai fini della misurazione del "distacco panoramico", la profondità del lotto è quella trasversale alla fascia riservata a percorso pedonale "di mezza costa" ed è la lunghezza di ciascun segmento ortogonale alla linea di confine con detta fascia, staccato da un punto qualsiasi degli altri confini del lotto.

Quando il terzo della profondità del lotto, misurato come sopra, risulta superiore ai 12 metri, il "distacco panoramico" è fissato in metri 12.

6.8. Misurazione del distacco reciproco tra edifici
(grafico n° 5)

Il distacco reciproco tra i fronti degli edifici è la distanza minima cui ciascun fronte di un edificio deve trovarsi da tutti i fronti di altro edificio.

Esse si misura tracciando, alla distanza fissata dalla apposita norma, il perimetro individuato dai segmenti paralleli ai fronti dell' edificio e della stessa lunghezza dei medesimi, raccordati da linee rette e non da archi di circonferenza

Articolo 17 NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI

7.1. Pendenze dei tetti

Le falde delle coperture a tetto potranno avere pendenza non superiore al 45%.

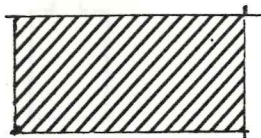
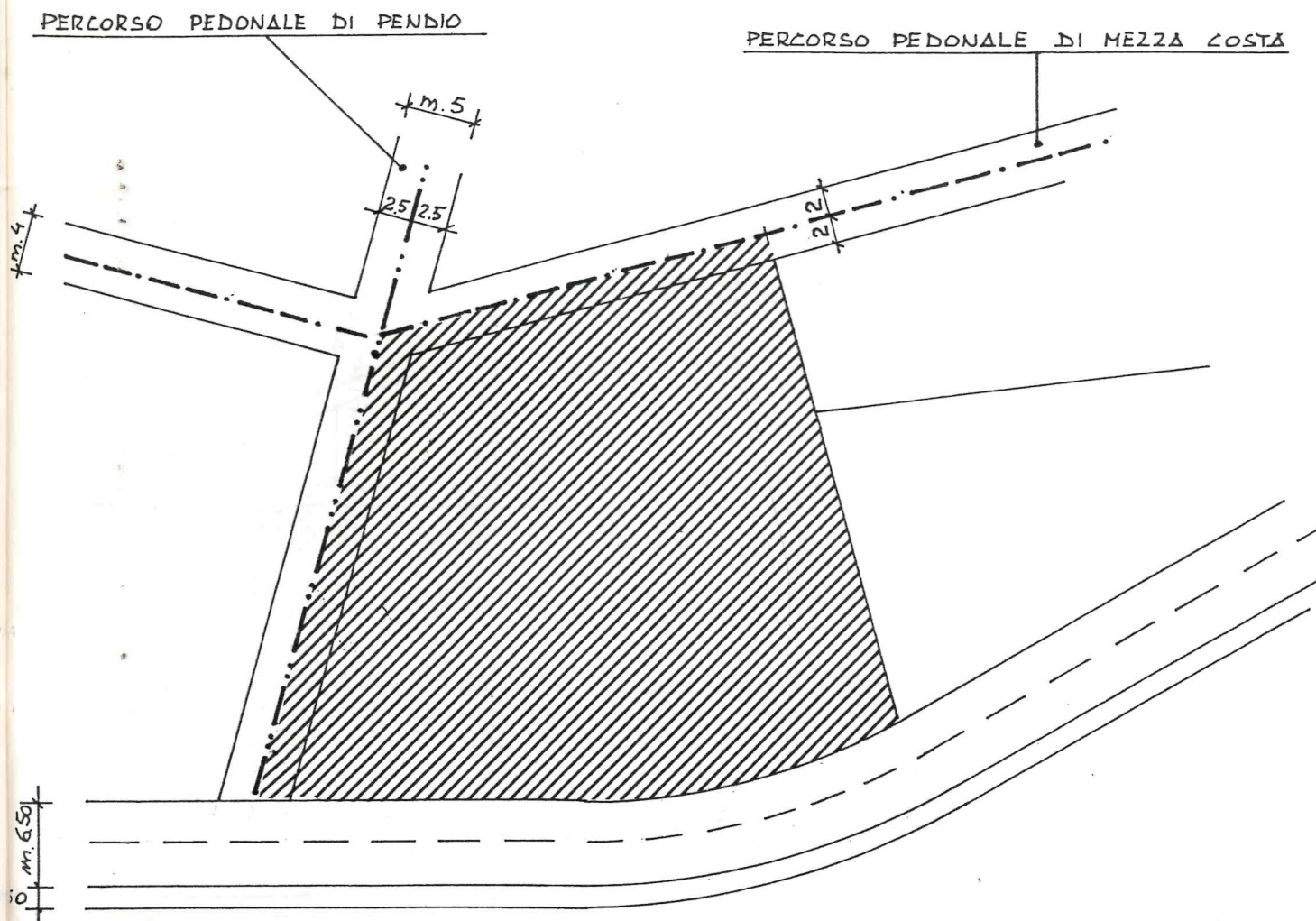
Dalle falde dei tetti non sono consentite emergenze ad eccezione delle canne fumarie come previsto dal precedente art. 6.5.

7.2. Volumi tecnici

Dovranno essere contenuti all' interno delle falde delle coperture a tetto

Gli eventuali volumi tecnici emergenti dalle coperture piane possono essere i vani scala per un massimo di mq. 20 e i locali caldaia per un massimo di mq. 10 ciascuno.

Essi dovranno comunque essere contenuti entro la altezza massima di mt. 2,50 oltre la quota dell' estradosso dell' ultimo solaio ed essere arretrati dai fronti dell' edificio di una misura almeno pari alla loro altezza.



SUPERFICIE DA COMPUTARE
PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA
E DEL RAPPORTO DI COPERTURA

