

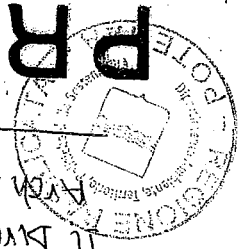
# COMUNE DI MARATEA

PER COPIA CONFORME AGLI ATTI

DEPOSITATI IN UFFICIO

Il Dirigente dell'Ufficio

ARCH. ROMANICO RIF. 60/VE



## PROGRAMMA DI

## FABBRICAZIONE

REGIONE BASILICATA

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO

UFFICIO URBANISTICA - B. IN AMBIENTALI

## NULLA OSTA

alle condizioni di cui alla nota n. 1675

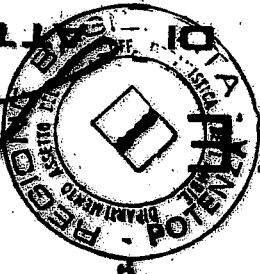
del 12 MAR. 1987

2

tab. 01a

L'ASSESSORE

**VARIANTI**  
**- NORME DI ATTUAZIONE -**



rapporto

12.1983

aggiornamenti

il sindaco

il segretario

data adozione



ING. ANTONI ANTONI  
MONTESANO - M. - VETROMILE C.

Oggetto delle seguenti norme d'attuazione

sono solo esclusivamente le aree ( con le diverse destinazioni d'uso ) inserite nel P. di F.

tramite l'allegato progetto di variante.

Fessendo state le suddette aree recuperate

dal P.R.G., annullato con sentenza del T.A.R.

le norme d'attuazione fanno riferimento a quel-

lo di tale strumento urbanistico.

Per tutte le aree rimanenti, non diretta-

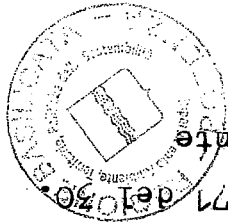
mente interessate dall'allegata variante, valpo-

no le normative del Regolamento Edilizio con

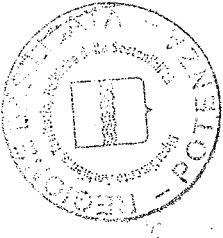
annesso Programma di Fabbricazione, approvato

con D.P.00.PP. della Basilicata n° 671 del 30.

9.1971 e successivi D.P.G.F. di variante

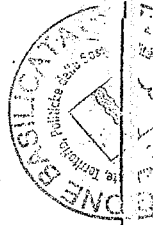


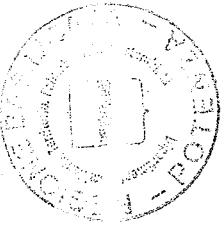
Premessa



Art. 9.1 - I proprietari che intendono;  
 ; edificare aree  
 devono ottemperare al-  
 l'art. 28 della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150  
 varata dalla legge 6.8.1967 n. 765, redigendo i  
 piani di lottizzazione convenzionati e chiedendo  
 la licenza di lottizzazione al Comune.  
 9.2 - Tali piani di lottizzazione devono essere com-  
 pleti ed iniziativa, cura e spese del propieta-  
 ri interessati;  
 secondo le leggi vigenti, in particolare secondo  
 la legge 6.8.1967 n. 765 e sono attuati previa ap-  
 provazione del Consiglio Comunale, mediante appo-  
 sta convenzione da stipularsi tra i proprietari  
 ed il Comune.

Art. 7 7.1 -  
 I piani di lottizza-  
 zione convenzionati definiscono i confini esatti  
 della zona oggetto del piano stesso, i tipi ed il  
 si, gli indici e le caratteristiche della fabbri-  
 cabilita e la sua distribuzione nell'ambito della  
 zona, nella misura prefissata dal P.R.G.; la rete  
 viaria pubblica, la rete delle fognature e quella  
 dell'acqua potabile, i limiti esatti delle zone  
 destinate agli spazi pubblici ed alle attrezzature  
 re di uso collettivo (centri di quartiere, scuole,  
 campi da gioco, ecc.); eventualmente i profili re-  
 golatori, i vincoli sull'uso di determinati colo-  
 ri o materiali esterni e la destinazione d'uso  
 per particolari zone.





9.3 - Premesso che, ai fini dei progetti di

piani di lottizzazione, si intende per "zona omogenea" quella porzione

di suolo avente un'unica destinazione delimitata da spazi pubblici e aree per servizi e/o da zone con diversa destinazione.

I piani di lottizzazione

devono comprendere almeno un'intera zona con destinazione omogenea, nonché la quota parte di infrastrutture e servizi pertinenti alla zona medesima, di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444, calcolata in base al volume in essa edificabile nella misura per abitanti risultante dalle superfici destinate a servizi per il comprensorio in cui ricade la zona negli elaborati relativi alla "Verifica delle rispondenze agli standards urbanistici" e dal D.M. 2.4.1968 n°1444.

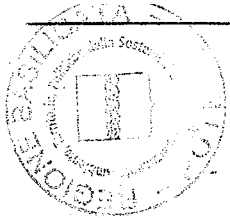
Art. 10

10.1 - Sono piani convenzionati tutti i piani di lottizzazione che, compilati ad iniziativa, cura e spese dei proprietari interessati, osservando le prescrizioni della legge 6.8.1967 n°765 e quelle di cui ai precedenti articoli, sono attuati, previa approvazione del Consiglio Comunale, in esecuzione di apposita convenzione da stipularsi fra i proprietari suddetti ed il Comune.

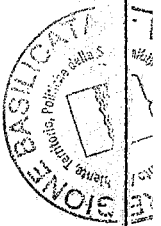
10.2 - La convenzione da trascriversi nel registro immobiliare, che impegna le parti contraenti e tutti i loro aventi causa all'attuazione del piano oggetto della convenzione stessa deve prevedere gli oneri di cui all'art. 8 della legge 6.8.1967 n°765 (art. 28 della legge 17.8.1942 n°1150 integrata).

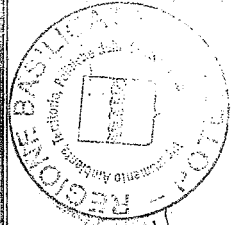
10.3 - Con la convenzione deve inoltre essere fatto obbligo ai proprietari di provvedere a loro cura e spese alle seguenti opere ricadenti entro i singoli lotti della zona oggetto della





- 10.6- I piani di lottizzazione devono inoltre essere sottoriscritti dalla totalità dei proprietari interessati o almeno dai proprietari del quarto del valore dell'intera zona interessata, in questo secondo caso si applicano le norme di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni.
- 10.7- I progetti dei piani previsti dall'art. 28 della predetta legge, in scala almeno di 1:1.000, devono chiaramente indicare e contenere:
  - I dati altimetrici con curve di livello dello stato attuale e le quote di progetto;
  - l'ubicazione, le caratteristiche planovalometriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti che progettati;
  - la viabilità interna veicolare e pedonale, la sistemazione, la destinazione d'uso e l'eventuale servizio di tutti i terreni oggetto del piano;
  - l'allacciamento degli edifici alla rete cittadina, agli impianti di acquedotti, fognature, illuminazione, ecc.;
  - l'orientamento;
  - le attrezzature;
  - le mappe catastali della zona interessata con le indicazioni di tutte le particelle fondiarie e degli edifici esistenti;
  - ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione del piano (come fotografie, plastici) richiesto dall'Amministrazione a sussidio e completamento dei piani medesimi;
  - una relazione illustrativa.





13.3 - Destinazione d'uso. Per ogni zona sono stabiliti, dal piano, una o più specifiche destinazioni. Non possono essere consentite altre destinazioni.

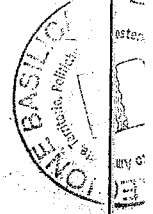
13.2 - Attrezzature. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi per gli pubblici attrezzature ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

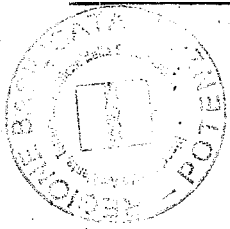
13.1 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - Indice di fabbricabilità zonale. È il rapporto (mc./mq.) fra il volume, come definito nel presente n.º, realizzabile in una zona ad omogenea destinazione, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento produttivo od abitativo, e la superficie delle zone stesse.

Art. 13 13.1 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - Le densità di fabbricazione zonale sono indicate nelle planimetrie in scala 1:5.000, mediante apposite indicazioni grafiche e sono riportate nelle tabelle riassuntive delle norme di zona.

Art. 12 12.1 - INDICI E PARAMETRI - L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, è regolata dagli indici alle destinazioni d'uso, e dai parametri definiti nell'articolo seguente, anche in relazione alla destinazione delle aree, ai fini dell'edificazione.

Art. 11 11.1 - II Comune, dopo la presentazione del piano con menzionato di urbanizzazione ad iniziativa privata, ha facoltà di sospendere l'approvazione (negando le concessioni qualora, entro 30 giorni dalla data di presentazione, dichiarati di formare il relativo piano particolareggiato di esecuzione, senza che ne debbano deliberare la compilazione entro 30 giorni e provveda alla sua compilazione e alla sua adozione entro un ulteriore periodo di 60 giorni.





13.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto (mq/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, esclude le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune e agli spazi pubblici.  
Si ricava in sede di lott. da quella zonale, detrando gli spazi comuni.

13.5 - Superficie coperta dell'edificio. E' la superficie occupata dalla proiezione orizzontale dell'edificio, di tutte le parti aggettanti computabili nel volume (bow-windows, porticati computabili), delle parti di loggiate incassate nell'edificio (escluse le eventuali parti in aggetto).  
Qualora la proiezione orizzontale dell'edificio non sia la stessa per tutti i piani che lo compongono, il calcolo del volume si effettua piano per piano moltiplicando le superfici coperte da ogni piano per le relative altezze.



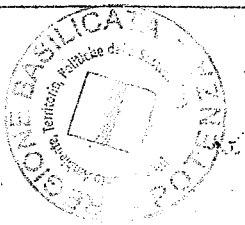
13.6 - Rapporto di copertura. E' il rapporto fra la superficie popribile con costruzioni stabili e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi o pensiline, non costituenti portico o loggia di cui al successivo paragrafo 19 e non aggettanti oltre la misura fissata nel R.E.

13.7 - Altezza. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano una soluzione architettonica compiuta.

Per volumi tecnici debbono intendersi: cabine idriche, macchinari ed extracorsa ascensori, scale, che, si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100% (45°). L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o da sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo) per gli edifici coperti a tetto, dalla







linea di terra alla linea di intersezione della parete verticale con l'intradosso del solaio di copertura e all'intradosso del solaio o controsoffitto di copertura dell'ultimo piano, qualora tale intradosso risulti a quota più alta della linea di intersezione precedente, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto, misurati dalla linea di cui sopra.

Quando le linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si misura la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% né di 2 metri l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete in pendenza del piano stradale, o di sistemazione esterna, o del piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

13. 8- Volume. E' quello del manufatto edilizio o sistema secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati destinati a passaggi pubblici e continui a spazi pubblici.

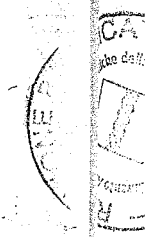
Nel volume devono essere compresi i porticati di altezza superiore ad un piano e quelli di cui volume supera il 10% del volume dell'edificio. E' compreso però il volume relativo al parcheggio obliquo ai sensi delle vigenti leggi, se compreso, e fuori terra.

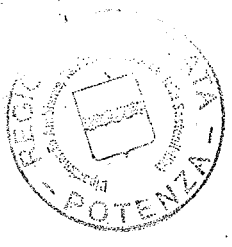
I volumi tecnici, non sono computati nel volume solo per la parte eccedente l'altezza massima dell'edificio. Il volume si computa come prodotto della superficie coperta moltiplicata per l'altezza, come definita al comma





- I bow-windows sono computati nel volume dell'edificio col loro reale sviluppo volumetrico.
- 13 - 9 - Numero dei piani. Deve essere questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico) ed il seminterrato, se abitabile. Locali abitabili sono locali abitabili tutti e solo quelli completamente fuori terra e completamente al di sotto della linea di massima altezza dell'edificio.
- 13 - 10 - Distacco fra gli edifici. E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Essi viene stabilita in rapporto all'altezza degli edifici che si fronteggiano ed è fissato altresì il minimo assoluto.
- Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio che non siano prospicienti a spazi interni.
- 13 - 11 - Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì il minimo assoluto.
- 13 - 12 - Accessori. Dove consentiti, devono essere ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
- La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella Tabella delle Norme Urbanistiche - Edilizie di attuazione.
- 13 - 13 - Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 13 - 14 - Indice di piantumazione. Indica il numero di piante di alto fusto (No/Ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.





Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree coperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

14.1 C. Cortile: uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 10,00.

14.2 P. Patio: lo spazio interno di un edificio ad uno o due piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

14.3 Po. Porticato: si intende per porticato lo spazio interno od esterno all'edificio coperto, con pilastri o arcate lungo il suo perimetro.

15 Balconi e logge  
Bow-windows: elemento aggettante dalla parete dell'edificio, chiusa su tutti i lati, anche se a vetri, e dell'altezza di uno o più piani.

15.2 Balcone: elemento in aggetto rispetto alla parete dell'edificio, circondato da parapetto pieno o non, anche se con quinte laterali piene perchè anch'esse aggettanti dalla parete dell'edificio. Il suo aggetto massimo non può essere superiore ad 1/10 della larghezza dello spazio libero antistante e comunque non può superare i m. 2,50.

15.3 Loggia: spazio aperto almeno su un lato e rientrante nel corpo dell'edificio anche se solo per due lati (loggia in angolo), circondata nelle pareti libere da parapetto pieno o non. La sua profondità di incasso nell'edificio deve essere inferiore o pari a 1/10 della larghezza e in ogni caso non deve superare i m. 2,00.

16.1 Edificio esistente: deve intendersi quella costruzione accatastata completa di muri perimetrali e in cui sia almeno chiaramente definita la linea di imposta della copertura. Il suo volume deve essere computato con i criteri di cui al comma 11.





Art. 18

18.1 - COPERTURE

La copertura dei fabbricati deve essere a tetto con pendenza uniforme, non superiore al 30%. Sono vietati assolutamente gli abbaini e le coperture a mansarde.

Qualora trattasi di edifici con le suddette caratteristiche ma non accatastrati e in condizioni di insabbi-  
lità è consentito sostituire il certificato catastale con un atto notarile di constatazione della consisten-  
za attuale.

17.1 Piottiti. Deve intendersi quella parte dell'edificio aperta e passante interessata solo da strutture portanti verticali in legno, ferro o cemento armato. Se asservita con atto di vincolo trascritto non deve essere computata agli effetti del calcolo dei volumi ammessi.



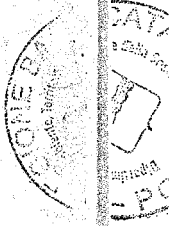
Art. 29  
 29.1 - L'Amministrazione Comunale può procedere all'appropriate delle aree urbane a norme dell'art. 18 della legge 17.8.1942 n°1150.

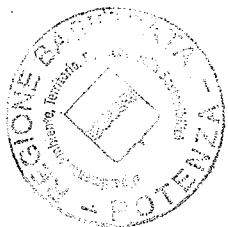
29.2 - Qualora non intenda avvalersi della facoltà dell'esproprio, l'esecuzione delle opere per l'attuazione dei nuovi quartieri previsti dal piano e delle relative attrezzature di urbanizzazione, viene regolata dalle seguenti norme:

a) Le spese di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29.9.1964 n°847), (viabilità del quartiere e relativi parcheggi, strade e passaggi pedonali, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, spazi di verde attrezzato) gravano sui proprietari;

b) Le aree destinate a verde pubblico ed attrezzature di interesse collettivo sono cedute dai proprietari al Comune, ai sensi delle vigenti leggi.

29.3 - Per le aree private destinate alla formazione di vie e piazze e sistemate a giardini privati devono essere osservate gli art. 24 e 25 della legge 17.8.1942 n°1150.





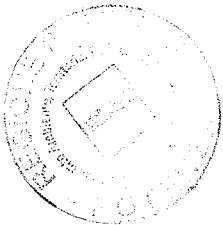
Art. 30 - Edilizia residenziale ed edilizia non residenziale

Nelle zone residenziali e alberghiere, ove è consentito costruire anche edilizia non residenziale, questa è realizzata in un unico corpo di fabbrica con l'edilizia residenziale, sempre che non sia prevista in volumi a sé stanti in sede di compilazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione nei quali la cubatura non residenziale utilizzata per attività commerciali ricreative o per scopi condominiali (asili nido di condomini, sale per assemblee) o per studi professionali, ambulatori e simili, può essere concentrata in volumi isolati indipendenti da quelli destinati alle residenze, ferme restando peraltro per detti volumi, tutte le altre norme previste per la zona.

Gli spazi di distacco fra detti volumi non residenziali e i confini, possono essere utilizzati per strade e parcheggi privati al loro servizio.

L'area su cui i volumi non residenziali insistono, è da considerare "pro indiviso" fra tutti gli edifici residenziali che hanno concorso alla formazione del volume non residenziale. Tale area sarà pertanto computata, anche se distaccata, per la determinazione della cubatura totale costruibile.





Art. 32 32.1 - Nella formazione dei piani di lottizzazione

possono essere previste parti colari sistemazioni del terreno, che prevedano la costruzione totalmente o parzialmente entro terra di volumi, barchesse e solamente siano destinati ad uso pubblico (parcheggi, passaggi pedonali e simili).

32.2-Tali sistemazioni possono trarre origine anche

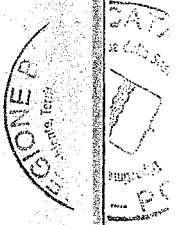
dall'esistenza di muri di contenimento del terreno in prossimità di strade e spazi pubblici, dalla necessità di rialzare, in particolari situazioni, le quote del terreno attuale, formando nel

qual caso sulle coperture di tali volumi dei giardini pensili.

32.3-Tutte queste sistemazioni devono riportare il parere favorevole della Sez. Urbanistica R.R.AA.

32.4-Nella formazione dei piani particolareggiati e

del piani di lottizzazione convenzionati devono essere indicate le aree sulle quali è ammessa l'installazione di stazioni di servizio e di impianti di distribuzione carburante.



Estrato art. 9 D.M. 2.4.1968 n°1444

Commi

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì 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 fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiore di:

m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;

m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.





=====  
 PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE  
 =====

Art. 33 33.1-Le aree oggetto della variante al P. di F. sono divise nelle seguenti zone :

ZONA B - Residenze  
 Sottozona B1 - Completamento zone adiacenti  
 Borghi Antichi  
 Sottozona B2 - Completamento altre zone

ZONA C - Residenze  
 Sottozona C/e.p.d. - Residenze  
 C 1 -  
 C 2 -  
 C 3 -

ZONA D - Attività produttive  
 Sottozona D 1 - Industrie  
 D 2 - Artigianato

ZONA F - Attrezzature pubbliche e servizi  
 Sottozona F 2 - Attrezzature pubbliche urbane per l'istruzione, di interesse comune, per attività collettive ed aeree.  
 F 5 - Attrezzature portuali marittime  
 F 7 - Verde pubblico attrezzato e non  
 F 8 - Attrezzature private di uso pubblico

ZONA G - Attrezzature private turistico-ricettive  
 Sottozona G 2 - Attrezzature ricettive  
 G 3 -  
 G 5 - turistiche per camping

