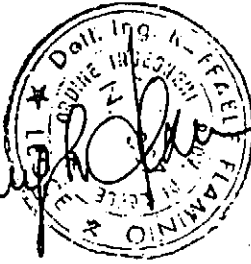
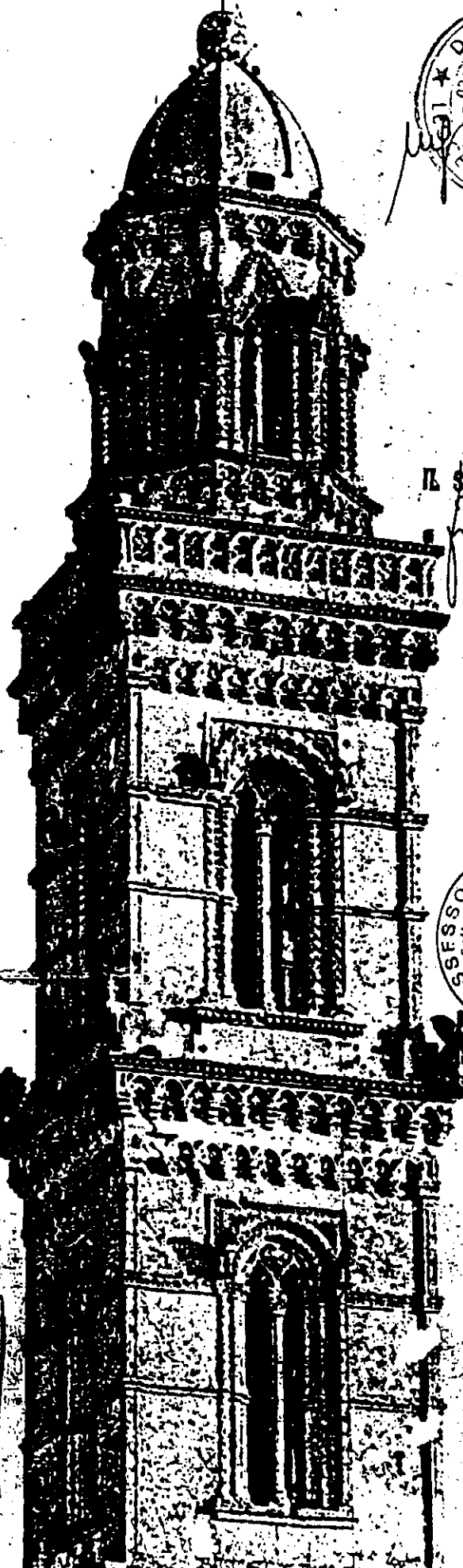


raffaele flaminio ingegnere - giovanni scarpa architetto

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE



# CITTÀ DI SOLETO

IL SEGRETARIO COMUNALE

*mons. Felice*

IL SINDACO

Prof. Fortunato Danielli

*Danielli*



VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nelle relazioni n° 2685 e 2729 in data 10/11/79 e 23/11/79 Settore Urbanistico Regionale e Delib. C. N. 7695 del 10/12/79 IL COORDINATORE DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE (Prof. Ing. V. Minchilli)



## VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA EDIFICAZIONE DI FABBRICAZIONE

La Commissione Edilizia nella seduta del 2-3-78 ha espresso parere

*... Presidente*

T I T O L O I

STANDARDS EDILIZI

Art. I

Definizioni degli indici e dei parametri

Si intendono "standards edilizi" gli indici ed i parametri che regolano l'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione, in relazione anche alla destinazione di uso della zona ed ai relativi tipi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico.

Per le singole definizioni si rimanda integralmente agli art.li del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2

Viabilità

La viabilità interessante il territorio, con le relative caratteristiche, è così definita:

- a) Viabilità principale (per il traffico veloce extraurbano).  
- larghezza minima della sede, banchine e carreggiate: secondo le norme emanate dalle competenti autorità.
- b) Viabilità secondaria (o di penetrazione) per il rapido collegamento tra la rete principale extraurbana e la rete di distribuzione interna ai centri residenziali:
- |                  |                  |             |                      |
|------------------|------------------|-------------|----------------------|
| - a tre corsie : | larghezza minima | carreggiata | m. 11,00             |
|                  | "                | "           | banchine m. 1,50     |
|                  | "                | "           | sede strad. m. 14,00 |
| - a due corsie : | "                | "           | carreggiata m. 9,00  |
|                  | "                | "           | banchine m. 1,50     |
|                  | "                | "           | sede strad. m. 12,00 |
- c) Viabilità minore (o di quartiere) per la distribuzione del traffico nei centri residenziali e l'accesso ad edifici e servizi di zona, opportunamente integrata da aree per parcheggi e piazze:
- |                  |                  |             |                           |
|------------------|------------------|-------------|---------------------------|
| - a due corsie : | larghezza minima | carreggiata | m. 6,00-8,00              |
|                  | "                | "           | banchine m. 1,00-1,25     |
|                  | "                | "           | sede strad. m. 8,00-10,00 |

Le strade e le piazze debbono essere costruite secondo le prescrizioni stabilite dall'Ufficio tecnico comunale e protette con materiali durevoli sia nelle carreggiate che nelle banchine; devono, inoltre, contenere le canalizzazioni per gli impianti idrico, elettrico, fognante e telefonico.

Art. 3

Tipi edilizi

Nel definire i nuovi tipi edilizi, allo scopo di conser-

vare armonicamente l'aspetto storico-architettonico urbanistico ambientale dei centri abitati e del territorio comunale, è stato fatto espresso riferimento ai tipi edilizi esistenti, alle condizioni sociali ed ambientali della popolazione, alle caratteristiche orografiche del suolo ed ai D.M.I e 2.4.1968.

I tipi edilizi per l'edificazione ammessi sono pertanto :

- Casa in linea .Edificio con distacchi solo dal confine interno, senza arretramento dal ciglio della strada.
  - Casa a schiera. Edificio con distacco dal confine interno e dal ciglio della strada.
  - Casa accoppiata. Edificio composto su due lotti adiacenti di soluzione architettonica unitaria. Distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada.
  - Palazzine. Edificio condominiale a più piani, con scala centrale e due appartamenti per piano, i distacchi dai confini, sia interni che laterali, e su strada.
- Sono ammesse costruzioni accessorie con una superficie coperta non superiore ad I/10 della superficie coperta dall'edificio e comunque in luogo non visibile dalla pubblica strada.
- Casa isolata. Edificio con distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada, avente di norma pareti laterali non finestrate, ad uno o due piani.
  - Villini. Edificio con distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada aventi pareti finestrate sui quattro lati e caratteristiche di casa signorile con adeguata sistemazione degli spazi liberi esterni ad uno o due piani.
  - Tipo libero .Edificio assimilabile ai tipi edilizi precedenti, ma con destinazione d'uso diversa da quella di abitazione (magazzini, depositi, negozi, locali per esposizione, esercizi pubblici, ecc.).
  - Complesso unitario. Raggruppamento di più edifici per abitazione con soluzioni unitarie, per le quali sono ammesse distanze tra gli edifici inferiori a quelle stabilite per gli altri tipi edilizi previsti nella zona.
  - Fabbricato rurale. Edificio a servizio dell'agricoltura (stalle, ovili, porcili, silos, fienili, serbatoi, depositi di attrezzi agricoli, ecc.).
  - Casa colonica. Edificio per abitazione di campagna, di norme annesso ai fabbricati rurali di cui innanzi, il tutto a servizio dell'agricoltura.
  - Impianto produttivo agricolo. Edificio o complesso di edifici destinati alla lavorazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli (frantoi, oleari o cereali, caseifici, stabilimenti vinicoli, conservieri, tabacchi, ecc.).
  - Impianto produttivo. Edificio o complesso di edifici, di carattere industriale o artigianale, la cui destinazione principale è quella della lavorazione, trasformazione,

assemblaggio di manufatti sia per nuovi cicli industriali o artigianali sia per la distribuzione e il consumo.

- Attrezzatura per sports e svago. Aree attrezzate con impianti all'aperto e servizi accessori (piscine, campi da tennis e da pallacanestro, per spettacoli, ecc.) destinate all'uso pubblico.

T I T O L O     I I

PROGRAMMA     DI     FABBRICAZIONE

Art. 4

Zonizzazione

Per attuare l'ordinato sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n° 765, del D.M. 2.4.1968 e della circolare della Regione Puglia n° 344 del 4.5.1972, l'intero territorio comunale di Soletto è stato suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee :

a) ZONA A - Sono quelle zone ove la attività edilizia si potrà esplicare con caratteristiche volumetriche, tecnologiche e ambientali nel pieno rispetto dell'attuale assetto urbanistico ed architettonico.

Si divide nelle seguenti sottozone :

ZONA A<sub>1</sub> = (centro storico) sono quelle zone, quasi totalmente edificate che coincidono con il vecchio nucleo urbano.

ZONA A<sub>2</sub> = zona esterne all'attuale nucleo residenziale con caratteristiche storico ambientali di pregio.

b) ZONA B (residenziali di completamento edilizio)

Sono le parti del territorio con una diffusa edificazione preesistente, non avente carattere storico nè particolare pregio artistico o ambientale. Sono suddivise nelle seguenti sottozone :

ZONA B<sub>1</sub> = sono quelle zone, ove effettuare il completamento edilizio a maglia urbana già definita, prospicienti la parte più vecchia dell'insediamento urbano; pur tuttavia, non avendosi in esse particolari interessi storico ambientali non possono essere assimilabili a zone omogenee di tipo A.

ZONA B<sub>2</sub> = sono quelle zone ove effettuare il completamento edilizio a maglia urbana già definita comprendente la zona di più recente insediamento urbano.

ZONA B<sub>3</sub> = sono quelle zone ove effettuare il completamento edilizio degli isolati determinati nel P.F. ed ove le urbanizzazioni non sono del tutto presenti e le cui maglie urbane non sono ancora del tutto definite.

c) ZONA C (di espansione)

Sono le parti del territorio comunale destinato a contenere i nuovi insediamenti residenziali. Sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- ZONE C<sub>1</sub> = destinate allo sviluppo residenziale futuro del Comune a gestione preferenzialmente privatistica o in subordine pubblica (P.E.E.P.).
- ZONE C<sub>2</sub> = destinate allo sviluppo residenziale futuro del Comune a gestione preferibilmente pubblica (tramite P.E.E.P.) o in subordine privata con le precisazioni di cui alle prescrizioni della zona riportare in articolo seguente.

c) ZONA D = (artigianali ed industriali)

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a contenere gli insediamenti per attività artigianali ed industriali. Sono suddivise nelle seguenti sottozone :

ZONE D<sub>1</sub> = zona artigianale a servizio comunale, da gestire o a livello pubblico (con P.I.P. con le procedure di cui all'art. 27 della legge n° 865 del 22.10.1971) o a livello privato (piani quadro o lettizzazioni nelle forme consentite dalla legge).

ZONE D<sub>2</sub> = nucleo industriale, Gestito secondo quanto precisato nella strumentazione urbanistica di approvazione del Piano Regolatore Territoriale approntato dall'A.S.I. per il nucleo Industriale detto di "Galatina".

d) ZONA E (uso agricolo)

Comprendono le rimanenti parti del territorio comunale destinato esclusivamente o prevalentemente ad usi agricoli. Sono suddivise nelle seguenti sottozone :

ZONE E<sub>1</sub> = sono le parti di territorio extraurbano destinate esclusivamente da usi agricoli, salvo quanto appositamente stabilito per le deroghe.

ZONE E<sub>2</sub> = sono quelle destinate ad uso "agricolo speciale" fra le quali l'Amm.ne Comunale potrà recepire gli spazi pubblici ai sensi degli art. 3.4.5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Art. 5

Attuazione del Programma di Fabbricazione

In tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale, l'esecuzione di opere, qualunque esse siano, è subordinato tassativamente al rigido rispetto delle norme previste dal Programma di Fabbricazione. In particolare, per i nuovi insediamenti di carattere residenziale o artigianale, l'attività edilizia è subordinata alla redazione di strumentazione urbanistica particolareggiata at-

tuativa con previsioni planovolumetriche (piani quadro, lottizzazioni, P.E.E.P., P.I.P., ecc.); tale strumentazione dovrà essere redatta in ottemperanza alla vigente legislazione nazionale ed eventualmente a quella regionale che dovesse intervenire.

La strumentazione urbanistica particolareggiata dovrà essere estesa minimo ad un intero comparto così come determinato dalla viabilità di progetto.

L'attuazione del Programma di Fabbricazione avverrà comunque sulla base di programmi pluriennali di attuazione nei contenuti e con il procedimento di formazione che l'Ente Regione emanerà con propria legge regionale semprechè il Comune sia tenuto alla redazione di tali programmi pluriennali.

La strumentazione urbanistica attuativa con soluzioni planovolumetriche inoltre è resa obbligatoria nelle zone di completamento quando, anche esistendo le opere di urbanizzazione primaria, l'area interessata alla nuova edificazione, da frazionarsi in più lotti, abbia una estensione non inferiore a 4.000 mq. o interessi comunque la ristrutturazione di una intera maglia urbana già definita.

Il Comune si potrà avvalere della facoltà prevista dal penultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n° 765 e potrà stabilire con apposita delibera consiliare la priorità degli interventi in base alle direttrici di sviluppo.

#### Art. 6

##### Prescrizioni per le Zone A<sub>I</sub>

In tali zone deve considerarsi l'attuale assetto urbanistico, architettonico ed ambientale.

Sono pertanto consentiti :

- a) Interventi diretti al consolidamento, al ripristino, al restauro ed alla bonifica igienico-edilizia degli edifici, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne la forma, il volume, e le strutture originarie;
- b) eventuali trasformazioni interne;
- c) ampliamenti.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) <sup>(le)</sup> densità edilizie di zone fondiaria e le altezze non dovranno essere superiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture di epoca recente prive di valore artistico; le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati come innanzi.

Per gli ampliamenti la densità fondiaria non potrà essere superiore a 5 mc/mq. l'altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici circostanti;

il distacco tra gli edifici non inferiore a mtr.3,00.  
Sono vietati invece :

- 1) La costruzione di nuovi edifici nei lotti;
- 2) La demolizione, rimozione e trasformazione di elementi architettonici classici (portali, cornici, mensole, ecc.) anche se sparsi o isolati;
- 3) L'apposizione assoluta di targhe, insegne, mostre ed altro agli edifici soggetti o da soggettare a vincolo storico, artistico e monumentale;
- 4) L'apposizione senza la preventiva autorizzazione di targhe, insegne, ecc. agli altri edifici con il cui decoro dovranno essere in armonia.

Nelle zone A<sub>I</sub> non sono ammesse deroghe di alcun genere.

Nelle zone A<sub>I</sub> sarà altresì, consentita la ricostruzione previa demolizione, quando si dimostri l'impossibilità tecnica di eseguire opere di restauro o di bonifica, con l'obbligo però del ripristino della facciata preesistente per stile e materiali.

In questo caso e in caso di un ampliamento dovranno essere reperiti nel lotto di pertinenza I mq. /20 mc. da destinarsi a parcheggio pubblico. Se lo stato dei luoghi non lo permetterà tale onere, dovrà essere fiscalizzato tramite apposita delibera del Consiglio Comunale nelle forme di legge. 1/12

Il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Nella zona A<sub>I</sub>, potrà essere redatto, a cura dell'Amm.ne, uno studio particolareggiato che, previo una meticolosa analisi della situazione urbanistica consolidata, dalla consistenza edilizia, dell'uso del patrimonio edilizio esistente, della presenza di valori monumentali, architettonici ed ambientali, dia delle direttive per la tipologia e la modalità delle attività edilizie da consentire in tale zona.

#### Art. 7

##### Prescrizioni per le zone A<sub>2</sub>

Sono due comparti interessati da ambienti da salvaguardare nella loro veste tradizionale e da mantenere nella loro attuale fattispecie.

En essi sarà quindi possibile operare solo nell'ambito del risanamento e del restauro dell'attuale situazione immobiliare.

Sono consentiti pertanto :

- a) - interventi di consolidamento, di ripristino, di restauro e di bonifica igienica degli edifici;
- b) - eventuali trasformazioni interne;



- c) - ampliamenti, in un contesto armonico con gli edifici preesistenti.
- d) - sarà altresì possibile la ricostruzione, previa demolizione, quando si dimostri, la impossibilità ad attuare opere di bonifica igienica o di trasformazione della costruzione, con l'obbligo del ripristino della facciata preesistente per stile e materiali.
- 1) Indice di fabbricabilità fondiaria  
Iff. 0,30 mc./mq., senza possibilità di concessione di deroga, compresa la volumetria esistente in zona.
- 2) Altezza  
Quella delle strutture esistenti.
- 3) Distanza fra pareti finestrate  
Per i nuovi corpi la distanza dovrà essere di mtr. 10,00.
- 4) Lotte minimo  
L'intero comparto.
- 5) Rilascio concessione edilizia  
Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 8

Prescrizioni per le zone B<sub>I</sub>

Nelle zone B<sub>I</sub> sono consentite demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, nonché lavori di risanamento igienico e restauro.

E' vietata, comunque, la demolizione, rimozione e trasformazione di elementi architettonici (portali, cornici, mensole, ecc.) sparsi nella zona ed aventi un certo pregio artistico o storico.

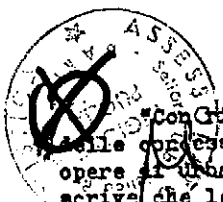
Le costruzioni da realizzare potranno essere adibite preferenzialmente a residenze, uffici, centri direzionali, studi professionali. Saranno altresì consentite le realizzazioni di punti di vendita commerciali, nonché di laboratori e locali per piccole imprese artigianali compatibili con il tessuto urbano in cui si inseriscono nel senso che non dovranno portare molestia, insalubrità, rumorosità agli insediamenti limitrofi né disturbo o intralcio al traffico.

Il Sindaco in quest'ultimo caso potrà provvedere nelle forme di legge a revocare la destinazione d'uso dei locali e far trasferire l'attività esistente.

Per la edificazione restano fissati i seguenti standard edilizi :

1) Tipi edilizi ammessi

Confermi a quelli già realizzati nella zona, con architettura e materiali che ben si armonizzino sia con le costruzioni limitrofe che con quelle del centro storico prospiciente.



Con riferimento alle zone omogenee di tipo B1 - B2, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla accertata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. A livello operativo, inoltre, si prescrive che le realizzazioni edilizie siano tali da privilegiare, nello ambito di ogni isolato, l'edilizia perimetrale chiusa; ad ogni richiesta di concessione andrà allegato un grafico rappresentativo della zona, con cermente uno o più isolati e che contenga l'inserimento dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente. Ciò al fine di assicurare la armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene

le tipologie edilizie, gli allineamenti, le caratteristiche planivolumetriche dei fabbricati e le finiture delle superfici esterne. Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno assicurate dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Edilizia che in tal senso indirizzeranno gli interventi sul territorio.

Vale inoltre, il 6° comma dell'art.17 della legge 765/1967.

2) Indice di fabbricabilità fondiaria

- a) Per ampliamenti, completamenti, trasformazioni e nuove costruzioni : 5,00 mc/mq.;
- b) Per singole sostituzioni edilizie (demolizioni e ricostruzioni), nuove costruzioni a piano terra e I° piano e per sopraelevazione al I° piano su piano terra esistente, sono ammesse densità pari a 5,00 mc/mq..

Il superamento di tale valore dell'indice di fabbricabilità ai fini di consentire sopraelevazione di I° piano su piano terra esistente, nuove costruzioni a 2 piani fuori terra e sostituzioni edilizie sempre a piano terra e I° piano, è consentito tramite la redazione di uno studio particolareggiato redatto ai sensi di quanto precisato nel successivo punto II ultimo comma.

3) Indice di copertura

Per ampliamenti, completamenti; nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, l'indice di copertura massimo non dovrà superare il 70 %.

4) Altezza degli edifici

L'altezza dei nuovi edifici (quindi anche delle sostituzioni edilizie e delle sopraelevazioni) dovrà uniformarsi all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Dovrà essere contenuta nel rapporto di I/I della larghezza stradale e degli spazi interposti per pareti finestrate e 2/I per pareti non finestrate qualora non si costruisca in aderenza.

5) Numero dei piani

In tale zona il numero max di piani fuori terra è di due.

6) Distacco dagli edifici e dai confini tra pareti non finestrate

- a) Qualora gli edifici non vengano costruiti in aderenza, il distacco tra essi non potrà essere inferiore I/2 della altezza massima degli edifici con un minimo assoluto di mt. 3,00.
- b) Il distacco dai confini laterali di proprietà sarà, ovviamente, la metà di quello risultante tra gli edifici di cui al precedente paragrafo a), con un minimo assoluto di mtr. 1,50.
- c) Il distacco dal confine interno di proprietà dovrà essere non inferiore a metà dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo assoluto di mtr. 3,00.

7) Distacco dagli edifici e dai confini tra le pareti finestrate

- a) Qualora gli edifici non vengano costruiti in aderenza, il distacco tra essi dovrà essere non inferiore alla altezza massima degli edifici che si distaccano con un minimo assoluto di mtr. 10,00.

- b) Il distacco dai confini laterali di proprietà sarà, ovviamente, la metà di quello risultante tra gli edifici di cui al precedente paragrafo a), con un minimo assoluto di mtr. 5,00.
- c) Il distacco dal confine interno di proprietà dovrà essere non inferiore alla metà dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo assoluto di mtr. 5,00.
- 8) Distacco dal filo stradale  
In base alle prescrizioni del Regolamento Edilizio relative agli allineamenti ed arretramenti, o salvo disposizioni date in sede di studi particolareggiati.
- 9) Spazi interni ammessi  
Nelle zone B<sub>I</sub> sono ammesse solo chiostrine.
- 10) Parcheggi  
Per qualunque tipo di intervento dovranno essere reperiti nel lotto di pertinenza spazi da adibire a parcheggio pubblico in ragione di 1 mq. ogni 20mc. di costruzione. Tale onere, ove non sia possibile reperire tali aree, potrà essere fiscalizzato con apposita delibera consigliare nelle forme di legge.
- II) Deroghe

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere di interesse pubblico, con esclusione di quelle aventi finalità industriali.

Per le opere pubbliche saranno valide le specifiche norme tecniche in fatto di altezze e distanze dai confini e da altri edifici.

Per opere di interesse pubblico, dovranno, comunque, essere rispettati i rapporti tra altezza dell'edificio e spazio pubblico e privato antistante e in genere tra l'altezza e distanza tra i fabbricati, come stabilito ai precedenti paragrafi 6 e 7.

Per le costruzioni presistenti, prive o carenti di idonei servizi igienici (previo accertamento dell'Autorità sanitaria), potrà essere consentita, in supero all'indice di fabbricabilità fondiario massimo previsto, la costruzione di un vano destinato a servizi igienici, purchè con superficie netta non superiore a 5 mq.

Riguardo le distanze minime di distacco degli edifici e dei confini di cui ai precedenti punti 6 e 7, le stesse possono essere ridotte (con minimi di mtr. 3,00) tramite studi particolareggiati estesi almeno ad un isolato, studi che, nello spirito del D.M. n° 1444 del 2.4.1968 e della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n° 344 del 4.5.1972 recepiscono la tipologia, urbanistica ed edilizia esistente, nonché lo stato dei luoghi, stato che di fatto rappresenta utilizzazione urbanistica particolareggiata delle zone in questione.

I2) Studi particolareggiati alternativi allo stato esistente

In dette zone sono permesse redazioni di regolari strumenti urbanistici attuativi alternativi alla situazione di fatto esistente, strumenti proposti a livello sia privato che pubblico con previsioni planovolumetriche; ciò nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e tenuto conto delle seguenti limitazioni:

- a) superficie minima d'intervento = 4.000 mq. e un intero isolato a maglie definite;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq.;
- c) rapporto di copertura 60 % della superficie lorda del lotto.;
- d) altezza massima 8,50 mtr. e raccordandosi alle altezze limitrofe,
- e) distanza tra i fabbricati 10,00 mtr. e dal confine del lotto mtr. 5,00;
- f) verde condominiale = minimo 20 % delle aree esterne di pertinenza;
- g) parcheggi privati all'interno del lotto : 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione da reperirsi anche all'aperto nelle aree di pertinenza in appositi spazi a ciò vincolati in sede di progetto o in locali scantinati e seminter-rati all'uso costruiti;
- h) cessione all'Amm.ne Comunale delle aree per la localizzazione degli standard edilizi necessari all'insediamento previsto;
- i) determinazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e degli oneri relativi calcolati secondo le tabelle parametriche emanate dalla Regione Puglia ai sensi della legge n° 10 del 28.I.1977.

Art. 9

Prescrizioni per le zone B<sub>2</sub>

Per tali zone la normativa edificatoria seguirà quanto previsto al precedente art. 8 ai paragrafi I)2)3)6)7)8)9)10) II) per le zone B<sub>1</sub> con la sola eccezione che essendo zone di più moderna costruzione la architettura nonché i materiali da costruzione ed accessori saranno di tipo libero pur nel rispetto dell'uniformità con le costruzioni limitrofe.

Anche in tali zone, essendo esse a tessuto urbano già definito, potranno essere redatti degli studi particolareggiati estesi ad idonei comparti che nello spirito della circolare n° 344 dell'Asses.Reg. all'Urbanistica possa consentire il superamento dell'indice massimo di fabbricabilità e la riduzione delle distanze minime tra pareti finestrate.

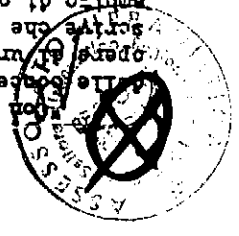
Altre norme saranno :

- I) numero dei piani = massimo tre



Vale inoltre, il 6° comma dell'art. 17 della Legge 765/1987.

Non riferimento alle zone omogenee di tipo B1 - B2, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla accertata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. A livello operativo, inoltre, si prescrive che le realizzazioni edilizie siano tali da privilegiare, nello ambito di ogni isolato, l'edilizia perimetrale chiusa, ad ogni richiesta di concessione andrà allegato un grafico rappresentativo della zona, con cernente uno o più isolati e che contenga l'inserimento dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente. Ciò al fine di assicurare la armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene l' tipologie edilizie, gli allineamenti, le caratteristiche planovolumetriche ed omogeneizzazioni saranno assicurate dall'Ufficio Tecnico Comunale.



- 2) altezza degli edifici = massimo mtr. 11,00 con allineamento dei solai a quelli limitrofi esistenti
- 3) studi particolareggiati alternativi allo stato esistente = come all'art. 8 paragrafo dodici con le seguenti variazioni :
  - I2 /d = altezza massima mtr. 11,00
  - I2/ e = distanza tra i fabbricati pari all'altezza dell'edificio prospiciente più alto con un minimo di mtr. 10,00 e dal confine del lotto pari a metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mtr. 5,00.



Art. 10

Prescrizioni per le zone B<sub>3</sub>

Tali zone si differenziano dalle zone B<sub>2</sub> per non aver le opere di urbanizzazione primaria del tutto definite.

Pertanto le concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo quando l'isolato previsto sia stato completamente definito con cessione della viabilità prevista all'Amm.ne Comunale e sua realizzazione e siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria dell'isolato o ci sia l'impegno, tramite inserimento delle zone in eventuale programma pluriennale d'attuazione, dell'Amm.ne a realizzarle.

Nelle zone B<sub>3</sub> sono consentite demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti o nuove costruzioni, nonché lavori di risanamento igienico e restauro.

Le costruzioni da realizzare potranno essere adibite preferibilmente a residenze, uffici, centri direzionali, studi professionali. Saranno altresì consentite le realizzazioni di punti di vendita commerciali, nonché di laboratori e locali per piccole imprese artigianali compatibili con il tessuto urbano in cui si inseriscono nel senso che non dovranno portare molestia, insalubrità, rumorosità agli insediamenti limitrofi né disturbo o intralcio al traffico.

Il Sindaco in quest'ultimo caso potrà provvedere nelle forme di legge a revocare la destinazione d'uso dei locali e a far trasferire l'attività esistente.

Per la edificazione restano fissati i seguenti standards edilizi :

I) Tipi edilizi ammessi

Conformi a quelli realizzati in zona e comunque con tipologia di case a schiera con arretramenti di mtr. 5,00 dalla sede stradale.

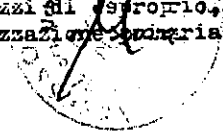
Qualora sul fronte stradale interessato sia già presente un edificio dovrà proseguirsi l'allineamento imposto dal fabbricato preesistente. In caso contrario la tipologia ammessa è quella delle case a schiera.

3



"vale" quanto prescritto al punto B1 della relazione urbanistica  
29/1979. Con riferimento al distacco degli edifici e dai confini tra  
pareti non finestrate (punto 6) ed all'indice di fabbricabilità fondiaria  
gli stessi si prescrivono in valore pari ad "H/2, con un minimo di mt. 5,00"  
ed "3mc/mq".

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito delle zone B1 è  
inoltre, subordinato al reperimento e quindi alla cessione gratuita alla  
Amministrazione Comunale delle aree di cui agli standards del D.M. 2.4.  
68 n.1444 nell'ambito delle aree già preferenzialmente destinate a tale  
scopo dal P.P. - zone E2 - od alla relativa monetizzazione del costo del-  
le stesse previa fissazione di valori rispondenti ai prezzi di proprio.  
nonchè al pagamento di quota parte degli oneri di urbanizzazione pubblica.





- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.
- 3) Indice di copertura = 65 %
- 4) Altezza max degli edifici = II,00 mtr.
- 5) Numero dei piani = tre
- 6) Distacco dagli edifici e dai confini tra pareti non finestrate, come art. 8 punto 6)
- 7) Distacco dagli edifici e dai confini tra pareti finestrate, come art. 8 punto 7)
- 8) Distacco dal filo stradale come art. 8 punto 8)
- 9) Spazi interni ammessi = solo chiostrine
- IO) Parcheggi come art. 8 punto IO)
- II) Deroghe come art. 8 punto II)
- I2) Studi particolareggiati come art. 8 punto I2 per quanto non in contrasto con le precedenti norme.

#### Art. II

##### Prescrizioni per le zone C<sub>I</sub> e C<sub>2</sub>

Nelle zone C<sub>I</sub> e C<sub>2</sub> destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali, il rilascio della concessione per l'edificazione è subordinata all'approvazione di apposito strumento urbanistico particolareggiato o di lottizzazione, redatto in conformità di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, o alla redazione di piani quadro.

La formazione di detti strumenti urbanistici attuativi dovrà essere fatta in base agli indici urbanistici ed alle prescrizioni seguenti :

- I) Comparto minimo d'intervento urbanistico particolareggiato = isolato definito in tav. 4 (zonizzazione) da viabilità di progetto (viabilità da includersi)
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,20 mc/mq.
- 3) " " " territoriale = 1,32 mc/mq
- 4) Superficie fondiaria = non più del 60 % della superficie del comparto
- 5) Rapporto di copertura = 50 % della superficie fondiaria
- 6) Altezza massima = 14,50 mtr.
- 7) Numero massimo di piani fuori terra = quattro
- 8) Scantinato o seminterrato = sì, ma non di tipo abitabile, da destinarsi a garage, deposito familiare, servizi tecnici
- 9) Distanza degli edifici dai confini = pari ad  $\frac{H}{2}$  con minimo di mtr. 5
- IO) Distanza tra i fabbricati prospicienti = pari ad H con un minimo di mtr. IO,00
- II) Distanze dal ciglio stradale (viabilità carraia) da misurarsi in relazione alla larghezza della strada sulla quale prospettano =  
- mtr. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a

- mtr.7,00  
- mtr.7,50 per lato per strade di larghezza tra 7,00 e 15,00 mtr.  
- mtr.10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mtr.15,00
- I2) Tipi edilizi ammessi = i tipi edilizi ammessi (già definiti al precedente art. 3) nelle zone C<sub>I</sub> e C<sub>2</sub> sono =
- a) case a schiera
  - b) case accoppiate
  - c) tipo libero
  - d) palazzine anche se strutture come complessi unitari
- I3) Verde condominiale attrezzato = minimo il 25 % dell'area fondiaria
- I4) Parcheggi privati nell'interno del lotto = 1 mq. ogni 20 mc. costruibili nel lotto da sistemare o a piano seminterrato o all'aperto nell'area di proprietà (le aree all'uso destinate dovranno essere a ciò destinate tramite impegno pubblico da registrarsi nelle forme di legge)
- I5) Attrezzature di zona
- A) Spazi pubblici da riservarsi ad attività collettive, verde attrezzato, parcheggio, istruzione, ai sensi dell'art.3 e 4 del D.M.2.4.1968, n°1444 = dovrà essere destinato non meno del 24 % della superficie territoriale del comparto così ripartito =
    - a) 6,5 % per l'istruzione
    - b) 3,0 % per attrezzature di interesse comune
    - c) 11,5 % per spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport
    - d) 3,0 % per parcheggi pubblici (in aggiunta ai privati di cui al punto I4) precedente)
- I6) Sedi varie (carrare o pedonabili) = dovrà essere destinato non meno del 16 % della superficie del comparto
- I7) Deroghe = sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico strettamente connesse con le residenze, con esclusione di quelle aventi finalità industriali.

#### Art. 12

#### Prescrizioni per le zone D<sub>I</sub>

In tali zone è consentito l'insediamento di edifici ed impianti destinati a depositi e magazzini, officine per riparazioni auto, laboratori ed officine per la lavorazione della pietra e per lavorazioni artistiche, ecc., nonché artigianato in genere e piccole industrie, anche legate alla trasformazione dei prodotti agricoli.

Sono, inoltre, ammesse abitazioni riferite agli insediamenti artigianali o di custodia per quelli industriali.

Gli spazi per le lavorazioni all'aperto e gli spazi di servizio devono essere delimitati ed opportunamente sistemati, le altre aree libere dovranno essere sistemate a verde.

Per gli eventuali depositi di carburante o materie nocive valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

I progetti inoltre dovranno attenersi alle norme tecniche del Regolamento Edilizio.

L'utilizzazione delle aree destinate a zone D<sub>2</sub> tramite concessioni edilizie è subordinata alla approvazione<sup>2</sup> di un piano di lottizzazione, esteso all'intero comparto delimitato dal P.F., redatto in base ai seguenti standards urbanistici ed edilizi, o alla redazione di piani quadro o alla redazione di P.I.P. Comunale secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge n° 865 del 22.10.1971.

I) Attrezzature di zona

- a) spazi pubblici o sistemati ad attività collettive, a verde o a parcheggi (escluse le sedi viarie): non meno del 12 % della superficie del comparto.
  - b) sedi viarie : non meno del 13 % della superficie del comparto
  - c) superficie fondiaria, non più del 75 % della superficie del comparto
- 2) Indice di fabbricabilità fondiario : non superiore al 3,00 mc./mq.
  - 3) Altezza : di norma l'altezza massima non deve superare mtr. 8,50 .Potranno essere consentite, in via eccezionale, altezze superiori fino ad un massimo di mtr. 12,00 quando lo richieda la particolare attività cui l'edificio è destinato.
  - 4) Distanza tra i fabbricati o dai confini : la distanza tra i fabbricati non sarà inferiore alla altezza massima consentita per la zona con un minimo di mtr. 10,00, e il distacco dai confini di proprietà non inferiore alla metà della distanza dai fabbricati con un minimo di mtr. 5,00.
  - 5) Distanza dal filo stradale : il distacco delle costruzioni sarà non inferiore a mtr. 6,00 lungo le strade interne della zona, mentre dovrà essere rispettato il divieto di edificazione per la profondità di mtr. 20,00 a protezione della viabilità esterna alla zona.
  - 6) Indice di piantumazione : non inferiore a 80 piante/ettaro.

- 7) Lotto minimo : mq. 1.000.
- 8) Rapporto di copertura = 40 % dell'area fondiaria.
- 9) Parcheggi interni al lotto fondiario = proporzionati al numero di mestranze presenti per turno di lavorazione con un minimo del 10 % della superficie fondiaria.
- 10) Comparto minimo d'intervento urbanistico particolareggiato = l'intera zona D<sub>1</sub> così come definite in tav.4 (zonizzazione) con viabilità perimetrale di progetto.

Art. 13

Prescrizioni per la zona D<sub>2</sub>

In tale zona denominata " Nucleo Industriale di Galatina" è vigente un Piano Regolatore Territoriale approntato dall'A.S.I. della provincia di Lecce ed approvato dalla Reg. Puglia con D.P.Reg. n° 905 del 3.5.76.

Per cui, per la normativa, si rimanda integralmente a quella dettata dal Piano Regolatore Territoriale predetto.

Art. 14

Prescrizioni per le zone E<sub>1</sub>

Stante il carattere agricolo della destinazione di zona sono consentiti prevalentemente insediamenti connessi con la agricoltura, ossia :

- A) - Edifici per usi rurali (depositi, fienili, stalle, ecc.) con abitazione annessa.
- B) - Case isolate per abitazione;
- C) - Aziende agricole.

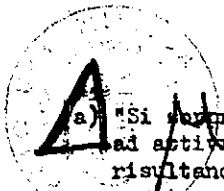
Gli edifici per uso rurale devono rispondere alle norme tecniche stabilite nell'art. 50 del Regolamento Edilizio.

Per l'utilizzazione delle aree sono stabilite per le Zone E<sub>1</sub> i seguenti standards edilizi:

- 1) Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq. per qualsiasi intervento. Comunque, per realizzazioni connesse con la trasformazione di prodotti agricoli e la valorizzazione agricola della zona (zootecnia, depositi agricoli, ecc.), è consentito il raggiungimento di valori maggiori, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n° 765 sino ad un rapporto di superficie coperta del 30 % dell'area di proprietà.
- 2) Altezze degli edifici = per edifici rurali e case di abitazione, è consentita la altezza massima di mtr. 8,50 con due piani fuori terra.

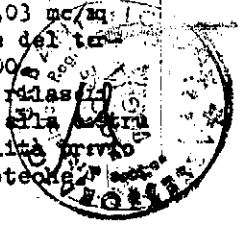
Per le aziende agricole saranno consentite altezze maggiori, fino ad un massimo di mtr. 12,00, in relazione al tipo di attività cui l'edificio è destinato. ed indici di fabbr. fondiario di 0,5 mc/mq..

Fig. 1A - bis



- a) "Si sopprime il punto 6B - deroghe per attrezzature ed impianti destinati ad attività ricreative, a ristoro e sports, in quanto tali interventi non risultano conformi alla tipizzazione della zona agricola E1."
- b) Con riferimento al comma 1° - lettera B - si accetta la dizione "case isolate per abitazione di carattere esclusivamente rurale, in sostituzione della dizione "case isolate per abitazione", fatti salvi gli adempimenti in merito di cui alla legge regionale n.6/1979 e successive modificazioni.
- c) In calce a detto articolo, si aggiunge il seguente 8° comma:  
"Ai fini della determinazione della densità edilizia fondiaria (pari ad un massimo di 0,03 mc/mq), si possono accorpare due o più appezzamenti di terreno, sino ad un max di 3, ancorchè non contigui tra loro, purchè siti entro il raggio di ml.500 dall'area destinata alla edificazione. L'accorpamento di cui sopra non dovrà superare la misura massima di due ettari (Ha 2,00.00) e si potrà edificare su uno solo dei terreni costituenti il suddetto accorpamento, col rapporto volumetrico di 0,03 mc/mq riferito all'intera superficie dell'accorpamento. La superficie del terreno sul quale si edificherà non può essere inferiore a mq.2.000. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola prima del rilascio della concessione edilizia, va posto un vincolo di asarvimento alla concessione che si realizza su una di esse, e quindi, di inedificabilità in atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche."

di nota con ?  
rel. per C.C. n° 2/1977



- 3) Distanza tra i confini : non meno di mtr. 15,00:
- 4) Distanza tra i fabbricati : la distanza tra edifici non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mtr. 10,00.
- 5) Distanza dal filo stradale : saranno non inferiori a quelle stabilite dal D.M.I. 4.1968 n° 1404 a protezione del nastro stradale.
- 6) Deroghe : in aggiunta a quanto fissato al punto 1); la facoltà di deroga, di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967, n° 765, potrà essere esercitata nelle zone E<sub>I</sub> limitatamente ai seguenti casi :
  - A) per opere ed impianti pubblici, secondo le specifiche norme vigenti;
  - B) per attrezzature ed impianti destinati ad attività ricreative, a ristoro e sports (bar, ristoranti, palestre e simili, ecc.) a condizioni che :
    - a) il lotto non sia inferiore a 10.000 mq.
    - b) l'indice di fabbricabilità fondiaria sia non superiore a 0,10 mc/mq.
    - c) la zona sia decorosamente recintata e mantenuta a verde;
    - d) l'area di parcheggio di pertinenza, in ragione di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra, sia adeguatamente sistemata e pavimentata o superiore in ragione della attività da insediare.
    - e) l'area sia vincolata alla specifica destinazione permanente a mezzo di atto notarile.
    - f) l'altezza degli edifici sia non superiore a mt. 8,50 con due piani fuori terra.
  - C) per gli impianti produttivi legati alla conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o allevamento industriale del bestiame, a condizione che :
    - a) la superficie coperta non superi il 30 % dell'area disponibile,
    - b) l'altezza non superi mtr. 12,00 sempre che lo richieda la particolare struttura degli edifici.
    - c) la distanza dai confini e dal filo stradale sia non inferiore a mtr. 10,00, salvo il disposto del D.M.I. 4.68, n° 1404.
- 7) Lotto minimo : mq. 10.000 per edifici rurali e case isolate, mq. 5.000 per aziende agricole, impianti produttivi agricoli.

#### Art. 15

#### Prescrizioni per le zone E<sub>2</sub> (agricola speciale)

Sono ammessi in tali zone : costruzioni per usi rurali con annessi eventuali abitazioni, attrezzature per sports e svago destinato al pubblico, opere e impianti pubblici o di pubblico interesse. Non sono consentiti insediamenti produttivi di alcun genere, anche se legati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, nè aziende agricole.

L'edificazione sarà regolata dal rispetto dei seguen-

ti standards edilizi:

I) Indice di fabbricabilità fondiario:

- a) non superiore a 0,01 mc/mq. per edifici rurali ed abitazioni;
- b) non superiore a 0,10 mc/mq. per attrezzature ed impianti destinati a sports e svago (previa redazione di piani quadro o lottizzazioni);
- c) secondo le specifiche norme vigenti (in deroga a quanto sopra) per opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

2) Altezza degli edifici:

- a) per gli edifici di cui al precedente n° I, a) l'altezza massima non potrà essere superiore a mtr. 5,00 con un solo piano fuori terra.
- b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed opere pubbliche o destinati al pubblico, l'altezza sarà stabilita di volta in volta, in relazione alla natura dell'opera, con la procedura prevista per le deroghe.

3) Distanza dal filo stradale : dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal D.M.I. 4.1968 n° 1404, a protezione del nastro stradale.

In aggiunta a quanto innanzi detto, rimane salva la facoltà comunale di reperire entro le zone E, le aree mancanti per le attrezzature di zona, ai sensi dell'art. 3-4 e 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

#### Art. 16

##### Zone di rispetto stradale e cimiteriale

In tali zone, delimitate e indicate nelle planimetrie del P.dif., compresa in un raggio di mtr. 200 dal perimetro esterno del cimitero, nonché comprendenti le fasce di rispetto dei nastri stradali, è assolutamente vietato realizzare costruzioni stabili e provvisorie.

Non è ammessa nessuna forma di deroga. Per la zona cimiteriale si richiamano le disposizioni dell'art. 338 del T. U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n° 1265 e della legge 983 del 17.10.57 e dell'art. 57 del Reg. di Polizia mortuaria approvato con D.P.R. 21.10.75 n° 803.

Le sole zone di rispetto dei nastri stradali potranno essere utilizzate per la localizzazione delle attività previste dalla Circolare Ministero dei LL.PP. n° 1350 del 10.10.1968 nonché dell'art. 7 della circolare Ministero LL.PP. del 1.12.1970.-

## I N D I C E

### TITOLO I - STANDARDS EDILIZI

Art. 1 - Definizioni degli indici e dei parametri	pag. I
Art. 2 - Viabilità	" I
Art. 3 - Tipi edilizi	" I

### TITOLO II - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 4 - Zonizzazione	" 4
Art. 5 - Attuazione del P.di F.	" 5
Art. 6 - Prescrizioni per le zone A <sub>I</sub>	" 6
Art. 7 - " " " " A <sub>2</sub>	" 7
Art. 8 - " " " " B <sub>I</sub>	" 8
Art. 9 - " " " " B <sub>2</sub>	" II
Art. 10 - " " " " B <sub>3</sub>	" I2
Art. 11 - " " " " C <sub>I</sub> e C <sub>2</sub>	" I3
Art. 12 - " " " " D <sub>I</sub>	" I4
Art. 13 - " " " " D <sub>2</sub>	" I6
Art. 14 - " " " " E <sub>I</sub>	" I6
Art. 15 - " " " " E <sub>2</sub>	
(agricola speciale)	" I7
Art. 16 - Zone di rispetto stradale e cimiteriale	" I8