

COMUNE DI OSTUNI

COMUNE DI OSTUNI

- 3 LUG. 1996

Prot. N° 19507

PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUAMENTO L.R. 56/80

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GIUGNO 1996



Progettisti

prof.ing. Domenico DE SALVIA
dott.arch. Luigi MACCHIA
dott.arch. Enrico NESPEGA
dott.ing. Leonardo POTI'
dott.ing. Carlo BASILE (coordinatore U.T.C.)

**Testo coordinato delle NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE in base alle delibere**

- delibere C.C. nn. 112/85 e 148/85
- delibera C.C n. 316/90
- delibera G.R. n. 3124/94
- delibere C.C. nn. 26/94 e 42/94
- delibera G.R. n. 2250/95

APP. DEFINITIVA

giugno 1996

F

Il presente testo costituisce l'elaborato cui riferirsi per l'attuazione del P.R.G. a livello normativo tecnico.

TITOLO I

Disposizioni Generali ed Indici Edilizi.

Art.1- Le norme tecniche si applicano a tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni appresso riportate e nel rispetto delle leggi vigenti in materia di urbanistica. L'edificazione è inoltre soggetta alle disposizioni del regolamento edilizio.

Art.2 Definizione degli indici e dei parametri

2.1 - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona (residenza, attrezzature, industria, terziario, ecc.), misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

2.2 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto (mc/mq) fra il volume (espresso in mc) e la superficie territoriale (espressa in mq).

2.3 - Densità territoriale (Dt)

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

2.4 Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie di un lotto edificabile al netto dalle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

2.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto (mc/mq) fra il volume (espresso in mc) e la superficie fondiaria (espressa in mq).

2.6 - Densità fondiaria (Df)

La densità fondiaria è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie fondiaria.

2.7 - Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende l'area occupata dalla proiezione sul terreno del massimo ingombro perimetrale di tutte le parti, entro terra e fuori terra, di cui è composto un edificio, ad esclusione di balconi, terrazze e pensiline.

2.8 - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta (espressa in mq) rispetto alla superficie fondiaria del lotto (espressa in mq).

2.9 - Altezze

Le altezze caratteristiche sono così definite:

a. - Altezza massima (Hm)

L'altezza massima di un edificio è quella misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, ad eccezione dei soli volumi tecnici (vedi Circolare Ministero LL.PP. N. 2474 del 31.1.1973), purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione ver-

ticale del tetto).

b. - Altezza delle fronti (Hf)

L'altezza di una parete è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio piano di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo); per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però superare del 20%, né di 2,00 m., 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 incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicino.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (vedi Circolare Ministero LL.PP. N. 2474 del 31.1.1973), purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

c. - Altezza lorda dei piani (Hp)

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore 35% dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

2.10 - Volume (V)

È quello geometrico del manufatto edilizio o dei manufatti che emergono dal terreno sistemato (marciapiede o piano stradale ove questo non esista), secondo il progetto approvato.

Esso è dato dalla somma dei volumi di ciascun piano; il volume di ciascun piano è dato dal prodotto di tutte le superfici perimetrali chiuse e coperte fuori terra, piano per piano, per l'altezza di piano, rappresentata dalla diffe-

renza di quota fra pavimento e pavimento .

Nel caso di locali seminterrati l'altezza è rappresentata dalla differenza fra la quota media del terreno, come al comma precedente, e quella di copertura del locale medesimo.

2.11 - Numero dei piani (Np)

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra.

2.12 - Distacco fra i fabbricati (Df)

Per distacco fra i fabbricati si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fronti edificate, con o senza aperture di finestre, dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

2.13 - Distacco dai confini (Dc e Ds)

Per distacco dai confini (Dc) si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

Per distacco dalla strada (Ds) si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione dei balconi totalmente aperti, e la linea di confine su strada

Il distacco è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

2.14 - Spazi per la sosta e il parcheggio

Gli spazi per la sosta sono così classificati in:

- a) parcheggi (P) - si intendono gli spazi prescritti dalla legge 122/89; la superficie è pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;
- b) autorimessa (A) - si intende lo spazio di parcheggio con copertura permanente; la superficie destinata ad un posto macchina è stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e di manovra;
- c) parcheggi pubblici (Pp) - si intendono gli spazi pubblici destinati a so-

sta temporanea o prolungata di veicoli ai sensi del D.M. 1444/68.

2.15 - Accessori

Dove sono consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

2.16 - Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

2.17 - Spazi interni degli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

b) Patio - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

* c) Cortile - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 o la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

2.18 - Indice di piantumazione

L'indice di piantumazione indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

*
A. J. M. Ric. 2000
" 12 " " "

Art. 3 - (soppresso)

Art. 4 - (soppresso)

Art. 5 - (soppresso)

Art. 6 - (soppresso)

Art. 7 - (soppresso)

Art. 8 - (soppresso)

Art. 9 - (soppresso)

Art.10 - Tutte le nuove costruzioni dovranno lasciare uno spazio per posteggio macchina in base alle vigenti disposizioni di legge e alle norme e prescrizioni specificatamente fissate per le varie zone del presente piano regolatore generale.

Art. 11 - (soppresso)

Art. 12 - (soppresso)

Art. 13 - Nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali con particolare riferimento alle piante esistenti, sono da distinguere tre diverse zone a verde:

- il verde esistente, rappresentato dalla vegetazione particolare che trovasi tanto nella zona costiera, creando suggestive fasce di verde dalla

s.s. al mare, che collinare. In tali zone è vietata ogni costruzione come ogni trasformazione del tipo di vegetazione esistente;

- gli uliveti, i quali per la particolare importanza che assumono, nella determinazione delle qualità peculiari dell'ambiente, dovranno essere salvaguardati, talchè è vietato l'abbattimento di piante o la sostituzione con altre anche se di maggior pregio, salvo trasformazioni agrarie produttive approvate dai competenti uffici agrari;

- il verde in impianto, che si riferisce a quelle zone ove l'iniziativa privata o quella pubblica provvedono a rimboscimento e comunque ad impianti arborei; i progetti di sistemazione a verde dovranno ottenere il preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Art. 14 - Il restauro, l'ampliamento, la trasformazione e comunque qualunque opera muraria che interessi le costruzioni esistenti (masserie) sarà soggetto all'esame della C.E., ottenuto il preventivo benestare della Sovrintendenza ai Beni Culturali e dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia, se dovuto.

In ogni caso le opere non dovranno compromettere o distruggere le caratteristiche cromatiche, volumetriche e architettoniche di queste costruzioni spontanee.

Art.15 - E' vietato in casi di costruzione o di sistemazioni esterne modificare con sterri e rinterri le caratteristiche plano-altimetriche del terreno, con particolare riferimento alla zona costiera e alla zona collinare, salvo piani di miglioramento fondiario autorizzati dai competenti uffici agrari.

Art.16 - Gli indici territoriali di costruzione, appresso specificati per le zone ricadenti lungo la costa o in collina si intendono come indici generali applicati ai piani particolareggiati o di lottizzazione.

Art.17 - Al fine di evitare che l'allineamento di singole casette al centro dei singoli lotti crei in prospettiva dannose barriere alle visuali panoramiche, saranno preferite sistemazioni con raggruppamenti di singole abitazioni in nuclei, talchè le distanze fra gruppi di costruzioni risultino sempre

maggiori. Pertanto al fine di incentivare sistemazioni di tale tipo le dimensioni del lotto minimo, nel caso su esposto, potranno ridursi per la zona residenziale estensiva a mq. 2000, salvo diversa indicazione contenuta nei piani particolareggiati o di lottizzazione.

Art.18 - Nella progettazione delle costruzioni lungo la costa, come in collina, dovranno tenersi in giusto conto gli elementi tradizionali dell'architettura nella zona ed il colore predominante dovrà risultare bianco.

Art.19 - (articolo soppresso, vedi Regolamento Edilizio, Parte Seconda, Caratteristiche Edilizie, art. 14)

Art.20 - Nelle sistemazioni esterne dello spazio libero da costruzioni, la superficie utilizzabile a viali, piazzuole, fontane ecc. non potrà mai superare la misura del 25% dello spazio a disposizione, mentre la rimanente superficie dovrà essere attrezzata a verde.

Art.21 - Nelle lottizzazioni come nei piani particolareggiati le strade ove non siano già previste dal P.R.G. devono avere larghezza minima di ml. 10 lungo la costa ed in collina, e di ml. 12 nell'abitato, e comunque non inferiore a quanto previsto dalle vigenti leggi.

La viabilità prevista nelle zone sottoposte a S.U.E. e non già esistente deve intendersi come puramente indicativa e va verificata in sede di redazione dei suddetti S.U.E.

Art.22 - Ai fini del calcolo delle volumetrie assentite tutti gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria sono stati previsti nell'ipotesi di altezze reali degli interpiani di ml. 3.30.

Nel caso di realizzazione di altezze inferiori, pari a ml. 2.70, in applicazione della norma contenuta nell'art. 43 della legge 457/78, tali indici andranno opportunamente ridotti al fine di non comportare aumenti nelle densità abitative consentite dallo strumento urbanistico nè nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione.

A

Art.23 - Nelle zone di espansione, compresi i comparti di tutta la fascia costiera, è possibile la presentazione di piani di lottizzazione estesi all'intera maglia di p.r.g. con esclusione degli edifici con i relativi suoli già impegnati per il conseguimento delle relative volumetrie, realizzati anteriormente alla data di approvazione del presente p.r.g. o comunque approvati in conseguenza di piani di lottizzazione convenzionati e/o di provvedimenti legislativi nazionali o regionali di sanatoria.

In questi casi la norma riguardante le dimensioni del lotto minimo di intervento, da rispettare nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni, deve intendersi prescrittiva salvo che nel caso di lotti interclusi di dimensioni minori. Sono fatte salve tutte le altre norme sui parametri edilizi.

Le aree per i servizi ex d.m. 1444/68 vanno inoltre reperite in funzione sia delle nuove previsioni edilizie che dell'edificato preesistente.

Art.24 - Le lottizzazioni adottate dal Consiglio Comunale, anteriormente alla data di adozione del presente adeguamento, sulla base del piano regolatore generale vigente, sono fatte salve purchè non in contrasto con le destinazioni di zona e le relative normative del medesimo piano regolatore generale e con le leggi vigenti al momento dell'adozione.

Art.25 - Le unità minime di intervento rappresentano parziali estensioni di territorio, con aree a diversa destinazione d'uso, soggette a piano particolareggiato o di lottizzazione.

I volumi edificabili derivano dall'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale alle superfici, delimitate sulle tavole di piano in scala di maggior dettaglio, per ciascuna zona.

I volumi così ricavati si appartengono, in quota proporzionale, a tutti i proprietari inseriti all'interno della unità minima di intervento.

La realizzazione degli interventi deve avvenire, all'interno delle aree previste sulle tavole in scala 1:5.000, in modo da perseguire l'obiettivo di allontanarsi dalla costa di 300 mt., di lasciare ampi spazi non edificati fra nucleo e nucleo, ecc.

Nella fase di elaborazione ed approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla legislazione regionale vigente, l'Amministrazione

può accogliere eventuali proposte di rettifica della perimetrazione o di aggregazione di più unità di intervento, fermo restando l'obbligo della verifica, a carico dei richiedenti, della permanenza delle condizioni di attuabilità delle nuove soluzioni.

Le aree di pertinenza indicate sulle tavole di piano alla scala 1: 5.000 e 1 : 2.000 devono essere sistemate a verde e a servizio degli edifici.

La convenzione, a stipularsi con l'Amm.ne, dovrà prevedere, oltre agli obblighi rinvenienti, per legge, per le zone di espansione (cessione di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, ecc.) anche quegli obblighi conseguenti agli usi consentiti e alla relativa manutenzione di tali aree.

Per le zone costiere, dovrà essere resa obbligatoria, in convenzione, anche se non prevista nelle tavole del presente adeguamento, una viabilità di accesso al mare da mantenere di uso pubblico, con possibilità di acquisizione, da parte dell'Amministrazione, a titolo gratuito ed inoltre deve essere assicurato il mantenimento, con carattere pubblico della strada vicinale del Procaccia, trasformandola in una strada con le stesse caratteristiche dell'attuale Villanova Camerini e con l'aggiunta di una pista ciclo-pedonabile.

Nelle unità di minimo intervento ubicate lungo la costa i volumi rivenienti da aree a diversa destinazione (zone C.2 di cui all'art. 6 Titolo II e T.2, T.2.1, T.2.2 T.2.3 di cui all'art. 17 Titolo II) possono essere ubicati indifferentemente all'interno del perimetro complessivo (aree di concentrazione volumetrica) purchè si mantengano le volumetrie relative e le destinazioni d'uso.

Art. 26 - In tutte le zone agricole la distanza dai confini e da strada è pari a ml. 15,0 o secondo quanto fissato dal D.M. 1.4.1968 n. 1.404; nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza dai confini può essere pari all'altezza del manufatto, con un minimo di 5 mt. e la distanza da strada può essere quella dell'allineamento prevalente esistente; nel caso di nuove costruzioni la distanza dai confini può essere nulla, quando esiste accordo, regolarmente trascritto, tra i confinanti.

Art. 27 - Sono definiti manufatti accessori quei manufatti che sono destinati al servizio di edifici residenziali, produttivi o commerciali, come :
- servizi igienico-sanitari, baracche, cabine balneari;

- pensiline, tettoie per ricovero animali e mezzi o per accumulo prodotti;
- impianti e apparecchiature tecnologiche all'aperto;
- impianti e attrezzature sportive all'aperto.

Tali opere sono soggette ad autorizzazione, previo parere dell'U.T.C. e, nei casi di localizzazione in aree di pregio ambientale o paesaggistico anche del parere della C.E..

Al fine del rilascio della autorizzazione, le opere:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta;
- in deroga alle distanze minime prescritte dai confini, possono essere costruite sul confine di proprietà, previo accordo regolarmente trascritto con i confinanti, o a distanza minima di 5,0 mt, salvo allineamento prevalente.

Art. 28 - Sono definiti manufatti provvisori quei manufatti richiesti per esigenze stagionali e che, pur consentendo una attività produttiva o commerciale, sono posti in aree a diversa destinazione d'uso.

Tali opere sono soggette a concessione edilizia, per periodi non superiori a 8 mesi e per superfici utili massime di 25 mq., con atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale il richiedente si impegna:

- a demolire o a rimuovere, alla scadenza e senza alcun indennizzo il manufatto;
- a demolire o a rimuovere, in caso di esproprio del suolo, in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo il manufatto;
- a ripristinare le condizioni iniziali del terreno.

Sono escluse tassativamente da tale categoria le case mobili, le roulotte, i caravans, ecc., comunque destinati a residenza, stabile o temporanea, ad attrezzature turistiche di soggiorno, ecc.

TITOLO II

Zonizzazione

Art.1 - Zona A di interesse storico-ambientale.

Sono vietate demolizioni e ricostruzioni singole. Qualsiasi operazione edilizia sarà attuabile solo in osservanza di un piano particolareggiato che interessi l'intero centro storico e ne proietti nel futuro la sua sistemazione ed utilizzazione. Per le sole operazioni di restauro e di risanamento conservativo, sempre nel rispetto dei valori ambientali e senza alterazione dei volumi, le concessioni edilizie saranno rilasciate previo parere favorevole dell'Ufficio urbanistico regionale e/o della Sovrintendenza ai Beni Culturali per le opere ad eseguirsi su immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla legge n. 1089/39 e successive integrazioni e modificazioni.

Subordinatamente al piano particolareggiato ed alle disposizioni di cui al D.M. 1444/68 (art. 7/punto 1; art. 8/punto 1 art. 9/punto 1), negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Iff: indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq

Destinazione delle aree scoperte : come quella esistente

Altezza massima : altezza preesistente.

Art.2 - Zona A1 centro di interesse ambientale.

Nella zona A1 sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro, di cui all'art.31 della legge 457/78.

In casi particolari però, e sempre previa redazione di idonei piani partico-

lareggiati o di lottizzazione, estesi a nuclei di intervento di dimensioni urbanisticamente ammissibili (almeno una maglia omogenea delimitata dalla viabilità esistente), sono consentite anche operazioni di demolizione e ricostruzione, con l'osservanza di quanto fissato dal D.M. 2.4.1968 n.1444 per le zone omogenee di tipo A agli artt. 7 - 8 e 9.

Solo per tali piani deve essere chiesto parere ai sensi dell'art. 21, comma 8.o della legge 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, al Comitato Urbanistico Regionale, di cui all'art. 52 della tessa legge.

Subordinatamente al piano particolareggiato ed alle disposizioni di cui al D.M. 1444/68 (art. 7/punto 1; art. 8/punto 1 art. 9/punto 1), negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Iff : indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq

Destinazione delle aree scoperte : come quella esistente

Altezza massima : altezza preesistente.

Art.3 - Zona B di completamento.

Nell'architettura delle nuove costruzioni, delle sopraelevazioni e dei restauri e nei risanamenti conservativi, quando ricadono in zone di prevalente interesse ambientale, si dovrà tener conto dei valori spontanei esistenti e sarà obbligatorio l'uso del bianco e di rifiniture tradizionali dei fronti dei fabbricati.

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà di 4 mc/mq con una altezza massima di ml. 11; nel caso di zona già edificata l'indice di fabbricabilità fondiaria viene elevato a 5 mc/mq.

La distanza dai confini opposti al fronte strada sarà di ml 5,50 e quella tra fabbricati di ml. 11.

E' permessa l'aderenza ai confini laterali ortogonali al fronte stradale in un completamento dello schema a marginale chiusa esistente. I corpi di fabbrica dovranno essere lineari, senza appendici o bracci sporgenti verso i cortili, i quali potranno essere coperti totalmente per una altezza di ml. 3,00. Verso strada l'altezza dei fabbricati ammessa sarà pari a 1,25 la larghezza stradale.

Le parti della zona B di prevalente interesse ambientale, perimetrata sulle tavole di piano, gli interventi previsti vanno in ogni caso verificati a livello di piani particolareggiati o di piani di recupero tendenti al riassetto urbanistico con finalità prevalente di "risanamento conservativo".

Negli edifici esistenti lungo la s.s. 16 in zona di verde ecologico o di aree a servizi sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro conservativo o di ristrutturazione, con la conservazione delle volumetrie esistenti e delle destinazioni d'uso al fine di tutelare l'ambiente retrostante.

Il numero massimo dei piani è di pt+2 piani, per una altezza massima di ml. 11,00.

Sono consentite altezze di ml. 18 soltanto nell'ambito di lottizzazioni regolarmente autorizzate e convenzionate.

La dotazione di spazi a parcheggio deve essere pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Art.4 - Zona C 1 e C 1a di espansione intensiva.

Qualsiasi progetto deve essere preceduto da un piano particolareggiato o di lottizzazione, esteso alla maglia di p.r.g..

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà di 4 mc/mq, con una altezza massima di ml. 18,00 e un numero massimo di piani pari a p.t.+4 piani.

La distanza fra fabbricati sarà pari alla media delle altezze dei fronti prospicienti e non inferiore a ml. 10.

La distanza dai confini sarà pari alla metà dell'altezza del corpo di fabbrica e non inferiore a ml. 5,00.

Il distacco dal fronte stradale sarà di ml. 5,00.

Sono vietate soluzioni a cortile chiuso.

La dotazione di spazi a parcheggio deve essere di 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree scoperte devono essere destinate a verde privato.

Devono essere previsti spazi per attrezzature collettive pari a 18 mq. per abitante secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel caso di lottizzazioni approvate o convenzionate alla data di adozione del presente adeguamento (zone C 1a), qualsiasi variante plano-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato o convenzionato in precedenza, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.

Le aree comprese nella zona lungo la via di Cisternino, in cui è compresa la lottizzazione Calamo, sono soggette alle prescrizioni di cui al Decreto regionale n. 1016. Il completamento della maglia deve essere og-

getto di piano di lottizzazione e la volumetria consentita è quella indicata nei grafici allegati al medesimo Decreto.

Art.5 - Zona C 2 e C 2a collinare e costiera di espansione estensiva.

Sono ammesse costruzioni unifamiliari, singole o abbinata, o a schiera, ma ogni progetto dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato o di lottizzazione.

La superficie minima del lotto fondiario dovrà essere di mq 2500.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,25 mc/mq..

L'altezza massima consentita deve essere di ml.4.

La distanza fra i fabbricati non sarà inferiore a ml.10,0 e la distanza dai confini non inferiore a ml.5,0.

La dotazione di spazi per parcheggio deve essere pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le aree scoperte devono essere destinate a verde privato.

Gli spazi da riservare ad attrezzature collettive dovranno essere pari a mq. 18 per abitante ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Le aree di espansione C 2 localizzate nelle frazioni di Pascarosa e Torre Bianca, debbono essere assoggettate a piano particolareggiato o a piano di lottizzazione esteso a ciascuna intera frazione, comprendendo anche le aree di tipo G 1. In tali frazioni i piani dovranno contenere la previsione di villaggi turistici, alberghi, ecc nella misura del 50% circa; per detta quota parte i servizi saranno reperiti nella misura prescritta dall'art. 5/punto 2 del D.M. 1444/68.

Nel caso di lottizzazioni approvate o convenzionate alla data di adozione del presente adeguamento (zona C 2a), qualsiasi variante plano-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato o convenzionato, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.

La edificazione nelle aree, oggetto dei piani di lottizzazione approvati o convenzionati anteriormente alla data di adozione del presente adeguamento (zona C 2a) avverrà secondo parametri edilizi e urbanistici di cui alle relative convenzioni.

Nelle zone collinari lungo la via di Cisternino e a Selva di Ostuni, i piani delle aree indicate nelle tavole dell'adeguamento, devono essere sottoposti al parere di cui all'art.21, comma 8.o della legge 56/80 del Comitato Urba-

nistico Regionale.

Alcune di tali aree sono suddivise, nelle tavole di piano nella scala 1:5000, in sottocomparti soggetti a piani di lottizzazione unitari, secondo le indicazioni e le perimetrazioni contenute in dette tavole.

Le volumetrie sono determinate in funzione delle perimetrazioni riportate nelle tavole di piano 1:10.000 dell'adeguamento, e del relativo indice di fabbricabilità territoriale; nell'ambito delle perimetrazioni, tali volumi sono attribuiti a tutti i proprietari inclusi nel perimetro in quota proporzionale alle superfici di proprietà e si possono realizzare nelle aree identificate nelle tavole di piano nella scala 1 : 5.000 o 1 : 2.000 con la norma che le aree di pertinenza, pur contribuendo alla quantificazione della volumetria, devono essere sistemate e asservite alle costruzioni, secondo modalità da stabilire in sede di convenzione.

In contrada "Costa Merlata" nelle aree poste a destra per chi scende a mare, nella zona C.2a, è possibile l'edificazione per i singoli lotti residui con $Iff=0,3$ mc/mq, così come era previsto all'art. 4 delle N.T.A. del precedente PRG.

Art.6 - Zona C 2.1, C 2.2 e C 2.3 di espansione estensiva.

Sono ammesse costruzioni unifamiliari, singole, abbinata, a schiera, e attrezzature alberghiere.

Ogni progetto dovrà essere preceduto da piano di lottizzazione esteso all'unità minima di intervento, così come indicata sulle tavole di piano alla scala 1.5000, con la osservanza della norma che le volumetrie ammesse, appartenenti in quota percentuale a tutti i proprietari inclusi all'interno del perimetro dell'unità, vanno concentrate nelle aree previste per la edificazione (aree retinate) salvo quanto previsto dall'art. 25 Titolo I; la convenzione deve prevedere l'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree, indicate come aree di pertinenza, e assicurare nel contempo l'accessibilità pubblica al mare.

Gli indici di fabbricabilità territoriale ammessi e le destinazioni d'uso, in particolare, sono:

- per le zone C 2.1 mc/mq 0,20;
- per le zone C 2.2 mc/mq 0,175 e 50% di attrezzature alberghiere;
- per le zone C 2.3 mc/mq 0,125 e solo per attrezzature alberghiere con esclusione di ville e residenze private.

L'altezza massima consentita deve essere ml.4,00 e le distanze dal confine, verso strada e tra i fabbricati saranno pari a 8,00 ml.

Aree per i servizi ex D.M. 1444/68:

- per le zone C2.1 (turistico-residenziali) : 18 mq/ab;
- per le zone C2.2 (50% turistico-residenziali e 50% alberghiere): 18 mq/ab per la quota parte turistico residenziale e 80 mq di servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti, per la quota parte alberghiera;
- per le zone C2.3 (alberghiere) : 80 mq di servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti.

Art.7 - Zona C 3 direzionale.

Sono ammesse tutte le costruzioni che pur essendo di uso collettivo (negozi, cinema, alberghi, ristoranti, supermercati, grandi magazzini ecc.) possono essere di proprietà privata. E' ammessa inoltre la residenza nella misura del 50% del volume edificabile.

In tali zone l'edificazione avverrà attraverso piani particolareggiati o piani di lottizzazione estesi all'intera maglia, con la previsione di spazi nella misura di 18 mq per abitante, riferiti alla sola quota di residenza, e nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n.1444 per le attrezzature di uso collettivo.

Negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Iff : indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq

Superficie coperta : anche totale.

Altezza massima : ml. 21,00 ; l'altezza verso strada ammessa è pari a 1,5 la larghezza stradale.

Numero dei piani : p.t. + 5 piani.

Distanza dai confini : anche nulla.

Distanza fra i fabbricati : 1,5 H media dei fabbricati.

Parcheggi : 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Art.8 - Zona C 4 di espansione legge 167.

Trattasi di zona con piano particolareggiato redatto e approvato ai sensi

della legge 167. Pertanto nella zona in parola l'edificazione si attuerà sulla base di quanto specificato dal piano di zona a suo tempo approvato.

Art.9 - Zona C 5 di espansione - Villanova.

In tale zona potranno costruirsi abitazioni isolate o contigue, in linea, sfalsate o articolate per formare composizione di centri residenziali.

Gli spazi liberi devono essere lasciati a verde privato.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla redazione di piani di lottizzazione.

Nel caso di lottizzazioni approvate e convenzionate alla data di adozione del presente adeguamento, qualsiasi variante plano-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato e convenzionato in precedenza e la perimetrazione del suolo asservito.

La edificazione nelle aree, oggetto di piani di lottizzazione approvati e convenzionati anteriormente alla data di adozione del presente adeguamento, avverrà secondo parametri edilizi ed urbanistici di cui alle relative convenzioni.

Negli interventi vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Ift : indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq.

Altezza massima : 8,00 ml.

Numero dei piani : p.t. + 1 piano.

Distanza dai confini : min. 1/2 H fabbricati.

Distanza dal ciglio strada : min 8,0 ml.

Distanza fra i fabbricati : min. 8,0 ml.

Parcheggi : 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Spazi per attrezzature collettive: pari a 18 mq/abit.

Art.10 - Zona D 1 industriale consorziata.

Trattasi delle zone previste dal Piano del Consorzio Industriale di Brindisi e pertanto si rimanda alle norme in esso stabilite.

Art.11 - Zona D 2 e D 2a industriale.

Sono ammesse costruzioni a carattere industriale, artigianale, commerciale, agricolo e terziario sia di trasformazione sia di produzione come grossi depositi, piccole officine artigiane, frantoi, cantine ecc. e residenze nella misura di cui all'art. 51 paragrafo c.2 della legge regionale 56/80.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla redazione di appositi piani particolareggiati o di lottizzazione, con la individuazione delle aree per attrezzature collettive per le zone industriali di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

L'indice di fabbricabilità territoriale sarà di 2,5 mc/mq. e quella fondiaria di 3 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml. 15, con un numero massimo di piani pari al p.t. + 3 piani; nondimeno, per particolari strutture industriali sarà possibile derogare da tale altezza previo parere dell'Ufficio urbanistico regionale.

La distanza dai confini sarà pari alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio e non inferiore a ml. 5; la distanza dalla strada non sarà mai inferiore a ml. 8.)

La distanza tra fabbricati sarà pari alla media delle fronti stesse e non inferiore a ml. 10;


Nella zona D 2a per industrie esistenti, lungo la ss 16, sono ammessi solo ampliamenti di opifici industriali ed artigianali esistenti, con riferimento ai suoli di pertinenza delle aziende insediate alla data del presente adeguamento, secondo gli indici di fabbricabilità fondiaria e le prescrizioni edilizie della zona D 2.

La dotazione di spazi per parcheggi sarà pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Art.12 - Zona D 3 Industria in esaurimento.

Per gli edifici esistenti sono ammesse solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.31 della 457/78.

Nell'eventualità di demolizione totale degli impianti industriali esistenti, sarà ammessa edilizia di tipo residenziale con le caratteristiche e norme della zona C 1.



L'intera maglia dovrà costituire oggetto di un piano particolareggiato, nell'ambito del quale saranno previsti, ai sensi del D.M. 1444/68, spazi per servizi nella misura dei 18 mq/ab.

Art.13 - Zona E 1 agricola e di riserva.

Tutte le parti di territorio che non riportano altra indicazione, vanno considerate come zona agricola e di riserva.

In esse sono permesse solo costruzioni a servizio dell'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola, per la conduzione del fondo, l'altezza massima è di ml. 4,00, una distanza dai confini e da strada di ml. 15,00 e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 o secondo quanto previsto dall'art. 26 del Titolo I.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l'altezza massima di ml. 8,00, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada di ml. 15,00 e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 o secondo quanto previsto dall'art. 26 del Titolo I.

Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, ex art. 51, comma g della legge regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, a condizione che l'insediamento avvenga sull'area di proprietà di maggior dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 ha, salvo che l'ampliamento riguardi abitazioni o aziende già esistenti.

Art.14 - Zona E 2 agricola speciale.

Sono le aree ubicate a sud dell'abitato e di notevole interesse paesaggistico.

orig. p
L.R. 6/68/80

Tali aree devono essere comprese in piani particolareggiati o di lottizzazione che definiscano, sulla base di studi approfonditi, unità di minimo intervento di estensione idonea per analogia di caratteristiche al fine di consentire insediamenti correlati fra loro e dotati delle necessarie urbanizzazioni e comunque non inferiori a 5 ha.

Nelle more di redazione ed approvazione del suddetto piano, in dette aree sono permesse solo costruzioni a servizio dell'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, altezza massima di ml. 4 e una distanza dai confini e da strada di ml. 15,0, o secondo quanto fissato dal D.M. 1.4.1968 n. 1404, o secondo quanto previsto dall'art. 26 del Titolo I.

Art.15 - Zona E 3 agricola costiera.

Tutte le parti del territorio all'interno della perimetrazione, che non riportano altra indicazione vanno considerate come zone agricole e di riserva.

In essa sono permesse solo costruzioni a servizio dell'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq., per una altezza massima di ml. 4 ed una distanza dai confini a da strada di ml. 15, e/o secondo quanto fissato dal D.M. 1.4.1968 n. 1404, o secondo quanto previsto dall'art. 26 del Titolo I.

E4

Art.15 bis - Zona agricola speciale della Valle d'Itria

Sono le aree facenti parte della valle d'Itria.

Tali aree devono essere sottoposte a piani o studi particolareggiati al fine di coordinare e disciplinare gli interventi edilizi nella zona, salvaguardando le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche della stessa. In fase di redazione del p.p. si dovrà procedere alla salvaguardia e alla rivitalizzazione dei trulli esistenti, consentendo il restauro degli stessi con norme specifiche delle zone ambientali, ecc.

Nelle more di redazione dei predetti piani sono consentite solo costruzioni di manufatti e case per l'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq.

L'altezza massima per le abitazioni non potrà superare i mt. 4,00.

La distanza fra i vari corpi di fabbrica deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a 10,00 mt.

La distanza dalle strade sarà regolata dal D.M. 1404/68 o secondo quanto previsto dall'art. 26 del Titolo I.

Art.16 - Zona T.1 attrezzature di carattere generale.

In tali zone possono sorgere servizi di uso collettivo e quant'altro necessario alla comunità, con particolare riferimento alle attività turistiche.

Tali zone comprendono oltre a quelli indicati con simbolo sulla cartografia di piano anche i caseggiati esistenti alla data di adozione (luglio 1985) del presente piano limitatamente a quelli definiti "masserie" nella cartografia catastale, per i quali nel rispetto dell'art. 14 TITOLO I delle presenti norme, è prevista la trasformazione, l'ampliamento e l'adattamento ad edificio di uso collettivo, destinato al turismo e ad attività alberghiere e/o comunque ricettive.

L'area di pertinenza da anettere alla costruzione con vincolo di asservimento ex art. 29 legge 56/80, dovrà avere un minimo di ha 1,5 e scelta in modo tale che la costruzione vi capiti possibilmente al centro. Le fabbriche eventuali in ampliamento non dovranno superare in volume il 20% delle costruzioni esistenti e distare comunque dai confini non meno di ml. 15. Nel caso di ampliamento non in aderenza alle volumetrie esistenti, la distanza fra gli edifici non potrà essere inferiore al rapporto 1 : 1 con le altezze.

Art.17 - Zona T.2, T.2.1, T.2.2 e T.2.3 attrezzature di carattere generale

Sono ammesse costruzioni di uso collettivo, anche se a conduzione privata, come attrezzature alberghiere, nella misura massima del 70% della volumetria realizzabile, bar, negozi, ecc.

Gli interventi in queste aree vanno inseriti in piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione riferiti alle unità di minimo intervento indicate nelle tavole di piano alla scala 1:5.000, con la osservanza della norma che il volume conseguente, di proprietà in quota parte di tutti i proprietari inclusi all'interno del perimetro, va concentrato nelle aree previste per la edificazione (aree retinate), salvo quanto previsto dall'art. 25 Titolo I; la

convenzione deve prevedere l'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree, indicate come aree di pertinenza, e assicurare nel contempo l'accessibilità pubblica al mare.

Gli indici volumetrici massimi ammessi sono:

- per le zone T 2 mc/mq 0,6;
- per le zone T 2.1 mc/mq 0,48;
- per le zone T 2.2 mc/mq 0,42;
- per le zone T 2.3 mc/mq 0,3.

Le altezze consentite potranno raggiungere gli 8,0 mt, con p.t. e 1 piano; le distanze dai confini dovranno essere nel rapporto 1:1.

La dotazione di spazi di parcheggio deve essere pari a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione oltre a 80 mq di aree a servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le attrezzature collettive di tipo turistico, alberghiero, commerciale, ecc..

Art 17.bis - Zona T.2.1 A attrezzature di carattere generale esistenti.

Sono le zone per attrezzature di carattere generale esistenti, comprese in lottizzazioni approvate o convenzionate alla data del presente adeguamento.

Qualsiasi variante plano-volumetrica dovrà conservare, nell'ambito delle destinazioni d'uso convenzionate, invariato il volume approvato o convenzionato, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.

Gli indici volumetrici massimi ammessi sono:

- Ift = 0,48 mc/mq.

Le altezze consentite potranno raggiungere gli 8,0 mt., con p.t. e 1 piano; le distanze dai confini dovranno essere nel rapporto 1:1.

La dotazione di spazi di parcheggio deve essere pari a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione oltre a 80 mq di aree a servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti, così come richiesto dall'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le attrezzature collettive di tipo turistico, alberghiero, commerciale, ecc..

Nella zona in contrada Diana Marina, sulle aree libere, sono ammesse costruzioni di uso collettivo, a conduzione privata, come attrezzature alberghiere (nella misura massima del 70% della volumetria consentita), bar, ne-

gozi, discoteche, ecc ed edilizia residenziale.

Gli indici volumetrici massimi ammessi sono:

- Ift = 0,48 mc/mq

- Iff = 0,5 mc/mq

Le altezze consentite potranno raggiungere gli 8,0 mt, con p.t. e 1 piano; le distanze dai confini dovranno essere nel rapporto 1 : 1.

La dotazione di spazi di parcheggio deve essere pari a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione oltre a 80 mq di aree a servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti, così come richiesto dall'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le attrezzature collettive di tipo turistico, alberghiero, commerciale, ecc..

Art.18 - Zona G.B destinazione balneare.

Saranno ammesse solo costruzioni a carattere stagionale del tipo smontabile e assoggettate al vincolo di precarietà, quali chioschi, capanni, e quanto altro è connesso con la destinazione balneare nel rispetto dei valori ambientali e senza alterazioni alla orografia dei luoghi (vedi art 15 titolo I).

E' vietato l'insediamento di qualsivoglia costruzione entro una distanza di ml. 50 dalla linea della battigia.

Le costruzioni, a carattere stagionale, non possono superare l'altezza di ml. 3,50.

Sono fatte salve le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente adeguamento, per le quali sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31, commi a,b,c,d della legge 457/78.

Art.19 - Zona F attrezzature a livello urbano.

Sono ammesse costruzioni di uso collettivo a livello urbano nel settore scolastico (istituti superiori), ospedaliero, assistenziale, religioso, ecc.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,5 mc/mq.

L'altezza massima consentita è pari a ml. 21, salvo particolari situazioni di carattere paesaggistico.

Nelle zone collinari fra la via dei Colli e la via di Cisternino ed in località Monte Scopinaro, qualsiasi intervento di ampliamento o di nuovo in-

sediamento è soggetto al parere di cui all'art.21, comma 8 della legge regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Il rapporto di copertura non dovrà essere superiore al 50% con area a parcheggio pari al 15% minimo e area a verde pari al 35% minimo.

Art.19.bis - Zona T.3 attrezzature a livello urbano ed extra urbano (ex zona F.4a).

Sono ammesse costruzioni di uso collettivo al servizio del turismo, come centro congressi, ecc.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,0 mc/mq.

L'altezza massima consentita è pari a ml. 21, salvo particolari situazioni di carattere paesaggistico, e qualsiasi intervento è soggetto a nulla-osta ex art. 7 L.S. 1497/39 e art. 82 DPR 616/77 per le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Il rapporto di copertura non dovrà essere superiore al 50% con area a parcheggio pari al 15% (minimo) e area a verde pari al 35% (minimo).


Art.20 - Zona G 1 e G 1a aree per servizi.

Tali zone comprendono tutte le aree per i servizi della residenza previsti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e sono destinate alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione (scuola dell'obbligo), attrezzature per attività collettive, a verde pubblico attrezzato e a parcheggi.

Le singole ripartizioni e destinazioni d'uso, sulla scorta del D.M. 1444 e delle indicazioni di p.r.g., saranno oggetto di piani particolareggiati dei servizi con le relative indicazioni plano-volumetriche.

Le aree lungo la costa (zona G 1a) devono essere caratterizzate e definite in base alle esigenze della residenza stagionale, individuale e collettiva, privilegiando quelle destinazioni d'uso quali parcheggi, verde attrezzato, impianti sportivi da spettacolo, attrezzature nautiche, ecc.

In alcune zone G 1 e G 1.a, indicate dall'Amministrazione nel P.P.A., l'intervento, previa approvazione di piano particolareggiato o di piano di lotizzazione, può essere eseguito da privati, mediante la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che fissi modalità di uso delle attrezzature, durata della concessione e oneri finanziari.



Nel caso di lottizzazioni presentate da privati nelle zone G.1 devono essere rispettati i seguenti parametri:

- lotto minimo di intervento pari alla maglia o alla dimensione fissata dall'Amministrazione con il P.P.A.;

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- altezza max pari a 8,0 mt, salvo particolari esigenze.

Nel caso di lottizzazioni presentate da privati nelle zone G.1a devono essere rispettati i seguenti parametri:

- lotto minimo di intervento pari alla maglia o alla dimensione fissata dall'Amministrazione con il P.P.A.;

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,05 mc/mq;
- altezza max pari a 4,0 mt, salvo particolari esigenze.

Le costruzioni devono essere limitate alle sole attrezzature, ai depositi, all'alloggio per il custode.

Art.21 - Zona G 2 e G 2a campings.

In tali zone sono comprese le aree destinate alle attività ricettive turistiche all'aperto, lungo la costa.

Le aree destinate a nuovi insediamenti devono avere una superficie complessiva non inferiore a 1,0 ha e devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e ricettive di cui alla legge regionale n.35/79 nonché a quanto contenuto all'art.51 paragrafo e della legge regionale 56/80.

Le attività esistenti alla data di adozione del presente adeguamento (zona G 2a) sono soggette alle prescrizioni degli atti amministrativi di concessione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà pari a 0,1 mc/mq.

Le costruzioni devono essere limitate alle sole attrezzature fisse per uffici del campeggio, servizi collettivi, servizi igienico-sanitari, alloggio per il custode, depositi, ecc., e quant'altro previsto dalle leggi regionali e relativa normativa di attuazione in materia.

E' vietata qualsiasi opera di edificazione entro la fascia dei 300 mt. dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare.

Art.22 - Zona G 3 verde esistente di interesse ecologico.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo.

Nelle costruzioni esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, soggette ad autorizzazione, sempre nel rispetto e nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e ambientali.

E' anche vietato modificare il verde esistente con nuovi impianti e/o con alterazioni plano-altimetriche del terreno.

Art.22.bis - Zona G.U verde esistente uliveti. (ex G 3.a)

Tali aree comprendono, lungo la costa, gli uliveti di cui all'art 13 del Titolo I.

Esse saranno oggetto di un successivo studio particolareggiato che, sentito l'Ispettorato Compartimentale Agrario, definirà le parti che per le caratteristiche produttive, dovranno conservare la destinazione prevista e le parti che, senza alcun pregio, dovranno diventare agricole costiere (E.3), assumendone la relativa normativa.

Nelle more della redazione di detto studio sono ammesse solo costruzioni a servizio dell'agricoltura, previo parere preventivo dell'Ispettorato Compartimentale dell'Agricoltura, con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq, per un'altezza massima di ml.4 e una distanza dai confini e da strada di ml. 15,0, e/o secondo quanto fissato dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi; in detti casi non è ammesso l'accorpamento delle aree di cui al punto g) dell'art. 51 della Legge regionale 56/80 e succ. modificazioni ed integrazioni.

Art.23 - Zona G.4 attrezzature di carattere regionale.

Sono ammesse costruzioni ed impianti collegati allo sviluppo turistico ed in particolare nautico della intera fascia costiera e con visione regionale.

Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da un piano particolareggiato o piano di lottizzazione esteso all'intera maglia, soggetto a convenzione. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq e quello fondiario 0,60 mc/mq.

Le distanze dai confini come quelle fra fabbricati sarà nel rapporto 1:1 e la massima altezza consentita ml. 15,00.

Art.24 - Zona di rispetto cimiteriale.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro un raggio di mt 200 dal cimitero esistente, ai sensi delle leggi vigenti.

Art.25 - Zone soggette a vincolo idrogeologico.

Le aree riportate in cartografia costituiscono zone soggette a vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n.3267; oltre alle predette norme, vanno attuati tutti i provvedimenti necessari per favorire e potenziare il rimboschimento, evitando le realizzazioni del tipo edilizio.

Art.26 - Zone di interesse archeologico.

Le aree riportate in cartografia costituiscono zone di interesse archeologico; in dette zone sono consentiti interventi regolamentati dalle norme della zona agricola E.1 previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologica e dell'Ufficio Urbanistico Regionale.

Art.27 - Zona di rispetto per l'impianto di depurazione.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, ai sensi delle leggi vigenti in materia (legge 319/76), in un'area di rispetto della larghezza di 100 mt. circostante la recinzione dell'impianto di depurazione.

Art.28 - Zona di rispetto stradale e ferroviario.

Ai sensi del D.M. 1.4.1968 n. 1404 vanno osservate nell'edificazione, le

A

distanze minime dal nastro stradale, per le zone di cui all'art.1 .

Le distanze dalle linee ferroviarie sono regolate dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Art.29 - Zone soggette a piani particolareggiati.

Le zone riportate sulla cartografia con retino a strisce diagonali sono soggette a piani particolareggiati estesi alla intera maglia del p.r.g.

Nel perimetro così definito tali zone possono comprendere aree a diversa destinazione d'uso.

Art. 30 Edifici esistenti con destinazione turistica

Tutti gli edifici con destinazione produttiva, nel settore turistico di cui alla l.r. 39/79, esistenti alla data di adozione del presente adeguamento (luglio 1985), ancorchè in zone non tipizzate ad attività turistiche, conservano la loro destinazione d'uso.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31, commi a, b, c, d della legge 457/78 e le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (art. 7 comma a legge 94/82).

Ai fini inoltre del miglioramento delle strutture turistiche le stesse potranno incrementare i volumi esistenti fino al massimo del 10% (una tantum), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, finalizzati unicamente al miglioramento dei servizi e delle attrezzature tecnologiche e con esclusione di incremento di capacità ricettive delle strutture stesse.

Sono fatte salve le disposizioni della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni in materia di abusivismo.

Art. 31 - Edifici esistenti con destinazione collettiva (assistenziale, ospedaliera, ecc.) artigianale, commerciale ed industriale.

Gli edifici con destinazione collettiva (assistenziale, ospedaliera, ecc.) artigianale, commerciale e industriale alla data di adozione del presente adeguamento (luglio 1985) ancorchè in zona agricola, conservano la loro destinazione d'uso.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31, commi a, b, c, d della legge 457/78 e le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (art. 7 comma a legge 94/82).

Sono fatte salve le disposizioni della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni in materia di abusivismo.

A

