

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE
di
MARTINA FRANCA

Titolo 1° - PARTE GENERALE

Art. 1

Il Piano Regolatore Generale di MARTINA FRANCA è stato compilato in base all'art. 7 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n° 1150, con le modifiche della Legge del 6 agosto 1967 n° 765, con le istruzioni per la formazione dei Piani Regolatori Comunali (Circolare della Direzione Generale Urbanistica n° 2495 del 7 luglio 1954) e con i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza imposti dal Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 (Gazzetta Ufficiale del 16 aprile 1968 n° 97).

Esso si applica a tutto il Territorio Comunale, con la suddivisione in zone nei modi indicati nelle planimetrie allegate in varie scale.

Art. 2

Nelle varie zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non solo alle prescrizioni del Piano Regolatore ma alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 3

Con l'esame del Decreto di approvazione del P.R.G. la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del piano.

Art. 4

Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona ed i tipi previsti nel presente P.R.G. non potranno essere trasformati né ampliati.

Saranno ammesse soltanto negli edifici residenziali modifiche atte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e tecnico statiche, qualora siano ritenute indispensabili dalla Commissione Edilizia preposta all'esame dei progetti.

Tali modifiche saranno ammesse anche per gli altri tipi di edifici purchè queste non tendano a far aumentare le attività in contrasto con le destinazioni di zona, che siano già in atto.

Titolo 2° - MODI E MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 5

Il Piano Regolatore viene attuato dalla Amministrazione Comunale, mediante Piani Particolareggiati da compilarsi obbligatoriamente in tutti i casi di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

“L'Amministrazione Comunale può adottare, eventualmente su richiesta e proposta dei privati, idonei Piani Particolareggiati-Quadro.”

Le forme attraverso cui i privati possono promuovere lo sviluppo edilizio, sono i piani di lottizzazione ed i progetti edilizi.

I piani di lottizzazione sono veri e propri piani urbanistici di utilizzazione del suolo, le cui caratteristiche sono definite negli art. 7 segg.

I progetti edilizi sono gli elaborati che accompagnano le richieste intese ad ottenere licenze edilizie ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica.

Nessun progetto edilizio da realizzarsi in zone da urbanizzare potrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia se non sarà inserito in un piano di lottizzazione e non sarà comunque ubicato in un luogo dove non siano già esistenti tutti gli impianti di urbanizzazione primaria e cioè: strade, fognature, energia elettrica, acqua, ecc.

Art. 5 bis

DEFINIZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO QUADRO

“Il piano particolareggiato quadro è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, con dimensioni urbanistiche valide; esso contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, dà direttive a carattere planovolumetrico per le realizzazioni edilizie ed è accompagnato da un idoneo schema di convenzione (vedi art. 8 bis), viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione con la procedura di cui all'art. 8 della Legge n° 765.”

Art. 6

I piani particolareggiati vengono redatti secondo i criteri fissati negli art. 13 e segg. della Legge Urbanistica n° 1150 del 17 agosto 1942 e secondo le istruzioni della circolare n° 2495 del Ministero dei LL.PP., per tutte le zone in cui:

- a) si prevede una imminente realizzazione delle opere e degli sviluppi edilizi previsti in P.R.G.;
- b) vi siano complessi edilizi ed urbanistici di notevole entità ed importanza alla cui realizzazione sia necessario dare un carattere unitario;
- c) si prevedono opere urgenti di ristrutturazione o risarcimento.

Tali circostanze saranno constatate con periodiche indagini effettuate dagli organi tecnici comunali i quali dovranno promuovere eventualmente le iniziative.

Nei piani particolareggiati potranno essere inseriti comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica n° 1150 del 17 agosto 1942.

Art. 7

Nelle zone sprovviste di piano particolareggiato i proprietari di terreni destinati ad uso privato possono, singolarmente o riuniti in consorzio, presentare all'Amministrazione Comunale dei piani urbanistici di urbanizzazione del suolo di loro proprietà, con eventuale trasformazione delle strutture edilizie esistenti.

Questi, che vengono chiamati piani di lottizzazione, verranno riferiti ad appezzamenti di terreno più o meno estesi.

Premesso che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione delle strade e relative ai servizi pubblici (acquedotti, illuminazione pubblica, ecc.) gravano sulle proprietà interessate dai piani in parola, gli stessi conterranno in opportuni elaborati planimetrici in scala non inferiore a 1:500 le indicazioni e le prescrizioni necessarie per definire :

- a) la posizione, i caratteri planovolumetrici e le destinazioni d'uso di tutti gli edifici previsti sia di nuova che di vecchia costruzione;

- b) la viabilità interna automobilistica o pedonale, la sistemazione a terra, la destinazione d'uso e le eventuali servitù di tutti i terreni da non edificare;
- c) l'allacciamento degli edifici alla rete stradale, agli impianti di acquedotto, di fognatura, illuminazione, ecc.
- d) la specificazione delle persone e degli Enti sui quali ricadrà l'onere finanziario della manutenzione di tutti i terreni compresi nel piano in questione e di tutte le opere su di esso realizzate;
- e) nel caso che sia prevista la suddivisione di parte del terreno inerente il piano di lottizzazione in lotti da assegnarsi successivamente mediante compravendita o in altra forma a proprietari diversi, deve essere precisata la delimitazione dei lotti e, qualora essi siano previsti, i relativi tipi di recinzione.

Art. 8

L'Amministrazione Comunale provvederà ad esaminare per mezzo della Commissione Urbanistica di cui al Titolo 5° delle presenti norme i piani di lottizzazione, i piani particolareggiati ed i piani particolareggiati-quadro.

L'esame urbanistico ha anche lo scopo di verificare la conformità dei piani privati alla prescrizione ed alle indicazioni programmatiche del P.R.G. e delle presenti norme, nonché la conformità alle norme e definizioni del P.R.G. di eventuali piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro.

L'approvazione dei piani di lottizzazione dovrà essere condotta ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 765 del 6 agosto 1967, unitamente alla stipulazione di una convenzione con i proprietari interessati che garantiscono la effettiva realizzazione del piano stesso.

S'intende che l'onere finanziario per la realizzazione di tale piano ricade interamente a carico dei privati che hanno preso l'iniziativa del piano di lottizzazione.

Art. 8 bis

In armonia con la legge n° 765 del 6.8.67, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa stipulazione di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa all'area o delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

L'amministrazione Comunale delibererà l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proprietari.

La concessione delle licenze edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed alla previsione dell'attuazione delle stesse in piani particolareggiati, in piani particolareggiati-quadro o in lottizzazioni convenzionate, o all'impegno, da garantirsi nelle forme e con le modalità che fisserà l'Amministrazione Comunale, di provvedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

In fase di predisposizione dei piani particolareggiati o piani particolareggiati quadro, o nei casi in cui si renderà necessario, va allegato agli stessi un apposito schema di convenzione che fissa gli oneri a carico dei privati per gli interventi che i medesimi privati attueranno.

Titolo 3° - SUDDIVISIONE DEL TERRENO IN ZONE

Art. 9

Allo scopo di disciplinare l'attività edilizia nelle varie zone, e di distinguere le caratteristiche di ciascuna di esse, vengono definiti i seguenti "indici edilizi" :

- a) l'indice di sfruttamento edilizio "I" espresso in mc/mq che rappresenta il quoziente tra il volume costruito e la superficie del lotto fabbricabile (indice di fabbricabilità fondiaria);
- b) l'altezza massima "H" consentita degli edifici, espressa in metri;
- c) il rapporto "R=Ds/h", dove h rappresenta l'altezza del fabbricato espressa in metri e Ds il distacco, espresso in metri del fabbricato dal confine della strada, esclusi i marciapiedi;
- d) il rapporto di "Ri=Di/h", dove h rappresenta l'altezza del fabbricato espressa in metri e Di il distacco espresso in metri, del fabbricato dal confine con i lotti adiacenti con i limiti di zona;
- e) il lotto minimo "Sm" espresso in metri quadrati;
- f) la densità territoriale "Dt" espressa in mc/ha;
- g) il distacco minimo dal confine della strada "Dm";
- h) indice di fabbricabilità territoriale è : il rapporto in mc/mq tra il volume realizzabile di una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad un insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa;

In ciascuna zona vengono fissati per tutti, o soltanto per alcuni indici suddetti, i valori massimi che risultano nella tabella allegata alle presenti norme, mentre I, h, Ri, Sm, sono valori massimi che debbono essere verificati per ogni richiesta di licenza edilizia, sia che si tratti di nuovi edifici che di trasformazione o sopraelevazione di vecchi edifici, la densità territoriale "Dt" e l'indice di fabbricabilità territoriale rappresentano un valore massimo di cui si deve tener conto della stesura di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione.

Il calcolo di "I" va riferito alla superficie del lotto fabbricabile.

Art. 10

Il TERRITORIO COMUNALE è suddiviso in zone come risulta dagli elaborati grafici in scala 1:10.000 e 1:2.000, secondo le seguenti classificazioni:

- Zona Agricola F1
- Zona Agricola F2 (F2-1, F2-2, F2-3)
- Zona di Risanamento e Restauro conservativo A
- Zona di Ristrutturazione B
- Zona di Completamento C
- Zona di Espansione E1
- Zona di Espansione E2
- Zona di Espansione E3
- Zona di Espansione E4
- Zona di Espansione E5
- Zona Industriale L
- Zone per Attrezzature Sportive P
- Zona per Servizi Pubblici S
- Zona per Verde Pubblico H1
- Zona per Verde H2

Tali zone vengono precisate negli articoli che seguono.

Art. 11

ZONA AGRICOLA VALLE D'ITRIA E ZONA AGRICOLA SPECIALE

Sono consentite, solo nelle aree libere, costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè per la conduzione di fondi rustici, con le procedure specifiche delle zone vincolate dalla Soprintendenza ai Monumenti.

(zona agricola Valle d'Itria e zona agricola speciale)

- i.f.f. = 0.01 mc/mq
- H max = 4.00 m
- R = Ri = 1
- Sm = 4.000 mq

L'indice di fabbricabilità fondiaria potrà essere elevato nei limiti previsti dal PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO, in corso di approntamento da parte della Regione per la salvaguardia ambientale della VALLE D'ITRIA.

In attesa di tal piano potrà essere adottato un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.03 mc/mq per la realizzazione di costruzioni funzionali alla conduzione del fondo od alla produttività agricola, se necessari alla realizzazione di interventi per lo sviluppo aziendale, secondo quanto previsto dal 4° comma art. 9 della l.r. 12/2/79 n° 6, così come modificato dal 4° comma, art. 2, della l.r. 13/10/79 n° 66.

- La distanza dai vari corpi di fabbrica deve essere non inferiore a 10 m.
- Il terreno su cui insisterà la costruzione rimane di pertinenza della stessa e non potrà essere destinato ad altra costruzione per il futuro; un atto di impegno in tal senso – registrato alla Conservatoria delle Ipoteche – dovrà essere rilasciato dal proprietario all'Ufficio Tecnico Comunale.
- Deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1.00 per ogni 20.00 metri cubi di costruzione.
- La distanza delle costruzioni dalle strade è regolata dal D.M. 1/4/1968 n° 1404; per le strade vicinali la distanza delle costruzioni non potrà essere inferiore a m 10.00.

Al fine di rendere utilizzabili anche a scopo residenziale e turistico i trulli e le costruzioni rurali esistenti, è richiesto il restauro conservativo degli edifici esistenti ed è ammessa la realizzazione di piccoli corpi di fabbrica collegati ai trulli medesimi, per l'ubicazione dei servizi in genere ed in particolare di quelli igienici ove non esistano.

Tali corpi di fabbrica, collegati all'edificio principale, non dovranno presentare volumi superiori a 75.00 mc, e verranno realizzati secondo le tipologie tipo contenute nella "TAV. 1/ter" che si introduce d'ufficio e si allega alle presenti norme.

Ogni intervento nella presente zona, ai sensi della Legge del 29/6/1939 n° 1497, è soggetta al NULLA-OSTA della REGIONE.

I progetti ricadenti in detta zona vanno esaminati anche dalla Commissione Edilizia, integrata dalla Commissione Urbanistica di cui al successivo art. 37.

Art. 12

ZONA AGRICOLA F2 - Detta zona è così suddivisa:

ZONA PROPRIAMENTE AGRICOLA : F2-I

Sono consentiti manufatti e costruzioni al solo servizio dell'agricoltura.

Gli indici sono così fissati:

i.f.f. = 0.03 mc/mq (per interventi di qualsiasi genere)

H max = 4.00 m

R = R_i = 1

S_m = 4.000 mq

Distanza minima tra i fabbricati = 10.00 m.

Sono ammesse anche costruzioni connesse con la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli; in tal caso, (per valori dell'indice di fabbricabilità fondiaria superiori a 0.03 mc/mq) si segue la procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765.

Anche nella presente zona, nel caso esistano costruzioni del tipo a "trullo", possono applicarsi integralmente le norme della "FI" per il restauro e la riutilizzazione dei trulli.

ZONA AGRICOLA RESIDENZIALE : F2-2

- a) case di abitazione al servizio diretto dell'agricoltura o fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole; residenze;
- b) costruzioni adibite alla zootecnia ed alla conservazione e/o trasformazione di prodotti agricoli;
- c) allevamenti di bestiame a carattere industriale;
- d) altri fabbricati al servizio di quelli di cui sopra, ma connessi alla attività agricola quali depositi, garage, locali accessori.

Nelle presenti zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

1) PER LE CASE DI ABITAZIONE NON A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA:

i.f.f. = indice di fabbricabilità fondiario 0.03 mc/mq

H = altezza massima del fabbricato, (piano terra con eventuale piano seminterrato) 4.00 m

D_c = distanza dai confini, minimo 5.00 m

D_s = distanza dalle strade, secondo le disposizioni del D.M. 1/4/1968 n° 1404 e mai inferiore a 10.00 m

Lotto minimo – 4.000 mq

Distanza minima tra corpi di fabbrica 10.00 m

2) PER LE ALTRE COSTRUZIONI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA:

(resto di a) – b) – c) – d) –)

i.f.f. = indice di fabbricabilità fondiario 0.06 mc/mq

(con il limite di i.f.f. 0.03 mc/mq per la parte di costruzione adibite a resistenza)

H = altezza massima del fabbricato, (salvo costruzioni particolari quali silos, serbatoi idrici, ecc.) 7.50 m

D_s = distanza dalle strade, secondo il D.M. 1/4/68 n° 1404 e, mai inferiore a 10.00 m

D_c = distanza dai confini, minimo 5.00 m

Lotto minimo – 4.000 mq

Distanza dai corpi di fabbrica 10.00 m

N.B. - Per la destinazione residenziale di cui al punto 1) la concessione è a titolo oneroso (art. 6 l.r. n° 66 del 31/10/1979).

Per lotti fino ai 4.000 mq e comunque non inferiori a 2.000 mq è consentito realizzare depositi per attrezzi agricoli per una superficie non superiore ai 25.00 mq.

ZONA AGRICOLA F2-3 – BOSCHI -

Sono comprese tutte le zone boscate della TAV. 1 (boschi con vincolo demaniali, statali, boschi comunali e boschi non vincolati).

Gli indici edilizi sono così fissati:

i.f.f. = 0.01 mc/mq

H max = 4.00 m

R = Ri = 1

Distanza tra costruzioni, minimo m 10.00.

Ogni intervento è soggetto al parere dell'Ispettorato Forestale competente per territorio.

Anche nella presente zona, nel caso esistono costruzioni tipo a trullo, possono applicarsi integralmente le norme della zona "FI" per il restauro e la riutilizzazione dei trulli.

Art. 13

ZONA DI RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO A.

Sono consentite solamente opere di risanamento e di restauro conservativo senza alterazioni di volumi, giusto quanto fissato dal quinto comma dell'art. 17 della Legge del 6.8.67 n° 765.

Interventi più completi potranno essere attuati previa redazione ed approvazione, ai sensi di legge, di un apposito piano particolareggiato per la "ZONA A".

Le norme di cui innanzi unitamente alle disposizioni degli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2.4.68 per le ZONE OMOGENEE DI TIPO A, vanno applicate anche alla fetta di fabbricati della profondità media di metri 50.00, delimitanti il perimetro del centro storico compreso tra via Mercadante, via Donizzetti, via Bellini e viale C. Verdi.

Art. 14

ZONA B — ZONA DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

In tali zone sono consentite ricostruzioni che non superino i volumi esistenti e permettono la previsione di parcheggio per le auto come per le nuove costruzioni.

Gli indici per nuove costruzioni in queste zone, debbono, salvo quanto detto oltre, essere i seguenti :

I = 2.5 mc/mq (Indice di sfruttamento edilizio)

H = 10.00 m (altezza massima dei fabbricati)

Ri = R = 1.2

Sm = 600 mq (lotto minimo)

distanza tra i fabbricati : m 10.00

distanza dai confini m 5.00

Permessi i negozi.

Il rilascio delle licenze edilizie sia per la ricostruzione che per eventuali ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni è subordinato alla redazione di appositi piani particolareggiati estesi a maglie di Piano Regolatore.

Ciò in quanto data la necessità di ridurre la densità edilizia per quanta è possibile occorre la preventiva approvazione di piani particolareggiati che prevedano almeno la ristrutturazione di almeno un intero isolato con la diminuzione del 20 % dei volumi esistenti e creando parcheggi per le auto.

Art. 15

ZONA C — DI COMPLETAMENTO DEI NUOVI QUARTIERI IN COSTRUZIONE

Zona intensiva case in linea.

In tali zone non sono necessari i piani particolareggiati; l'altezza delle nuove costruzioni non può superare quella degli edifici esistenti.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate a filo del ciglio stradale,

Gli indici volumetrici sono i seguenti:

I = 5.00 mc/mq (indice di sfruttamento edilizio);

H = 20.00 m (altezza massima del fabbricati);

Ri = 1/3 dai confini contermini;

numero massimo di piani : 5 + P.T.;

Abitanti – n° 450 per ha ;

Parcheggi superficie totale meno 1/8;

Sono permessi negozi.

Sono ammesse densità superiori all'indice I=5 mc/mq purchè queste non eccedono il 70% della densità fondiaria preesistente.

Va rispettato il 6° comma dell'art. 17 della Legge del 6.8.67 n° 765.

In alternativa, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono negli isolati totalmente edificati il raggiungimento dei valori massimi fissati nell'art. 7 del D.M. 2.4.68 per la densità edilizia (chiariti dalla circolare della Regione Puglia n° 344 in data 4.5.72) l'amministrazione comunale potrà procedere alla redazione di idonei studi particolareggiati ai sensi della citata circolare n° 344.

Tali studi, adottati dal Consiglio Comunale, saranno approvati dall'Ente Regione.

Inoltre fra gli indici, vanno aggiunti i seguenti :

distanza tra fabbricati = m 10.00;

distanza dai confini = m 5.00;

“Attrezzature collettive nella misura di 18 mq/ab, secondo quanto fissato dai D.M. 2.4.1968.”

Le presenti aree, con i piani particolareggiati a piani particolareggiati-quadro o piani di lottizzazione, vanno reperite all'interno delle singole zone nella misura di 9 mq/ab, e per il resto (9 mq/ab) su i suoli appositamente tipizzati dal P.R.G. (zone S-P-H1).

Le stesse inoltre, rientrano nello schema di conversione connesso ai piani attuati in precedenza citati.

Quanto sopra in riferimento alle modifiche apportate dal Comune al progetto di P.R.G. predisposto dall'Architetto Montuoni, modifiche che rendono necessario assicurare per gli standard ed attrezzature collettive il valore di 18 mq/ab (valore che non può attualmente essere garantito dalle sole aree previste dal piano per attrezzature collettive “3”, per attrezzature sportive “P” e Parco Pubblico H1”).

In particolare per quanta si attiene alla zona “C” art. 15, data la natura della stessa, sarà consentita l’assunzione a carico del privati (oltre che per le spese per urbanizzazione primaria) anche di un onere di urbanizzazione secondaria pari ad una quota parte della spesa necessaria per il reperimento e realizzazione (in altre aree del piano) delle attrezzature attinente la stessa zona “C”.

Art. 16

ZONA E1 – ZONA DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA.

In queste zone sono permesse nuove costruzioni che dovranno osservare i nuovi allineamenti indicati nella planimetria del P.R.G.

Gli indici edilizi sono così fissati:

I = 4 mc/mq (indice di sfruttamento edilizio)

H = 14.00 ml (altezza massima dei fabbricati)

R = Ri = 1/2

Numero massimo di piani : 3 + attico

Larghezza fronti : 20.00 m

Sm = 600 mq (lotto minimo)

Dt = 4.00 m

Abitanti per ha = 300

Sono obbligatori i piani particolareggiati.

1) “Il rilascio delle licenze edilizie nella presente zona è subordinato alla redazione di idonei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro, giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti in quanto solo la preventiva verifica di detti piani può consentire la possibilità di una ricucitura con gli interventi già effettuati e, nel contempo, può permettere la realizzazione di fabbricati con altezza decrescente verso valle, in maniera da offrire sul bordo esterno della città in fronte di altezza in ogni caso non superiore a m 9.50.”

2) - distanza tra fabbricati = ml 10.00;

- distanza dai confini = ml 5.00;

- Attrezzature collettive nella misura di 18 mq/ab, secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968.

Le presenti aree, con i piani particolareggiati o i piani particolareggiati-quadro o piani di lottizzazione, vanno reperiti all’interno delle singole zone nella misura di 9 mq/ab e per il resto (9mq/ab) su suoli appositamente tipizzati dal P.R.G. (zone S - P – H1).

Le stesse inoltre, rientrano nello schema di convenzione connesso ai piani attuativi in precedenza citati. –

Quanto sopra in riferimento alle modifiche apportate dal Comune al progetto di P.R.G. predisposto dall’Architetto Montuoni, modifiche che rendono necessario assicurare per gli standard ed attrezzature collettive il valore di 18 mq/ab (valore che non può essere attualmente garantito dalle sole aree previste dal piano per attrezzature collettive”S”, per attrezzature sportive “P” e Parco Pubblico “H1”).

In particolare per quanto attiene la zona “C” (art.15), data la natura della stessa, sarà consentita l’assunzione a carico dei privati (oltre che delle spese per urbanizzazione primaria) anche di un onere di urbanizzazione secondario pari ad una quota parte della spesa necessaria per il reperimento e realizzazione - in altre aree del piano - delle attrezzature attinenti la stessa zona “C”.

Art. 17

ZONA E2 - ZONA PER EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA.

Gli indici sono così fissati :

- $I = 3.2$ mc/mq (indice di sfruttamento edilizio)
- $H = 14,00$ m (altezza massima dei fabbricati)
- Numero massimo dei piani = 4
- abitanti per ha = 250

Sono obbligatori i piani particolareggiati.

1) “Il rilascio delle licenze edilizie nella presente zona è subordinata alla redazione di idonei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro, giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti, in quanto solo la preventiva verifica di detti piani può consentire la possibilità di una ricucitura con gli interventi già effettuati e, nel contempo, può permettere la realizzazione di fabbricati con altezza decrescente verso valle, in maniera da offrire sul bordo esterno della città un fronte di altezza in ogni caso non superiore a m 9.50.”

2) - distanza tra fabbricati = ml 10.00;

- distanza dai confini = ml 5.00;

- Attrezzature collettive nella misura di 18 mq/ab, secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968.

Le presenti aree, con i piani particolareggiati o i piani particolareggiati-quadro o piani di lottizzazione, vanno reperiti all'interno delle singole zone nella misura di 9 mq/ab e per il resto (9mq/ab) su suoli appositamente tipizzati dal P.R.G. (zone S - P – H1).

Le stesse inoltre, rientrano nello schema di convenzione connesso ai piani attuativi in precedenza citati.

Quanto sopra in riferimento alle modifiche apportate dal Comune al progetto di P.R.G. predisposto dall'Architetto Montuoni, modifiche che rendono necessario assicurare per gli standard ed attrezzature collettive il valore di 18 mq/ab (valore che non può essere attualmente garantito dalle sole aree previste dal piano per attrezzature collettive "S", per attrezzature sportive "P" e Parco Pubblico "H1").

In particolare per quanto attiene la zona "C" (art.15), data la natura della stessa, sarà consentita l'assunzione a carico dei privati (oltre che delle spese per urbanizzazione primaria) anche di un onere di urbanizzazione secondario pari ad una quota parte della spesa necessaria per il reperimento e realizzazione - in altre aree del piano - delle attrezzature attinenti la stessa zona "C".

Art. 18

ZONA E3 - ZONA DI ESPANSIONE, CASE ISOLATE.

In queste zone sono permesse nuove costruzioni in lotti che dovranno osservare i nuovi allineamenti indicati nella planimetria del P.R.G.

Gli indici vengono così fissati :

- $I = 1.5$ mc/mq (indice di sfruttamento edilizio)
- $H = 8,00$ m (altezza massima dei fabbricati)
- $R = R_i = 1/2$
- Numero massimo dei piani = 2

- $S_m = m_q \ 1.000$ (lotto minimo)
- $D_t = 4.00 \text{ m}$
- abitanti per ha = 150

Sono obbligatori i piani particolareggiati.

1) “Il rilascio delle licenze edilizie nella presente zona è subordinata alla redazione di idonei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro, giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti, in quanto solo la preventiva verifica di detti piani può consentire la possibilità di una ricucitura con gli interventi già effettuati e, nel contempo, può permettere la realizzazione di fabbricati con altezza decrescente verso valle, in maniera da offrire sul bordo esterno della città un fronte di altezza in ogni caso non superiore a m 9.50.”

2) - distanza tra fabbricati = ml 10.00;

- distanza dai confini = ml 5.00;

- Attrezzature collettive nella misura di 18 mq/ab, secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968.

Le presenti aree, con i piani particolareggiati o i piani particolareggiati-quadro o piani di lottizzazione, vanno reperiti all'interno delle singole zone nella misura di 9 mq/ab e per il resto (9mq/ab) su suoli appositamente tipizzati dal P.R.G. (zone S - P – H1).

Le stesse inoltre, rientrano nello schema di convenzione connesso ai piani attuativi in precedenza citati.

Quanto sopra in riferimento alle modifiche apportate dal Comune al progetto di P.R.G. predisposto dall'Architetto Montuoni, modifiche che rendono necessario assicurare per gli standard ed attrezzature collettive il valore di 18 mq/ab (valore che non può essere attualmente garantito dalle sole aree previste dal piano per attrezzature collettive "S", per attrezzature sportive "P" e Parco Pubblico "H1").

In particolare per quanto attiene la zona "C" (art.15), data la natura della stessa, sarà consentita l'assunzione a carico dei privati (oltre che delle spese per urbanizzazione primaria) anche di un onere di urbanizzazione secondario pari ad una quota parte della spesa necessaria per il reperimento e realizzazione - in altre aree del piano - delle attrezzature attinenti la stessa zona "C".

Art. 19

ZONA E4 - ZONA DI ESPANSIONE, CASE ISOLATE.

In questa zona sono permessi interventi previa redazione di piani particolareggiati estesi ad almeno un intero nucleo di P.R.G.

Tali piani, comunque, dovranno tutelare l'efficienza delle unità produttive e salvaguardare i suoli irrigui o ad alta e qualificata produttività.

Gli indici sono così fissati :

- $I_t = 0.25 \text{ mc/mq}$
- $I_f = 0.5 \text{ mc/mq}$
- $H_{\text{max}} = 8,00 \text{ m}$
- Numero massimo dei piani = 2
- abitanti per ha = 30
- lotto minimo 2.000 mq
- distanza dalle strade, secondo D.M. 1/4/68 n° 1404

1) “Il rilascio delle licenze edilizie nella presente zona è subordinata alla redazione di idonei piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro, giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti, in quanto solo la preventiva verifica di detti piani può consentire la possibilità di una ricucitura con gli interventi già effettuati e, nel contempo, può permettere la realizzazione di fabbricati con altezza decrescente verso valle, in maniera da offrire sul bordo esterno della città un fronte di altezza in ogni caso non superiore a m 9.50.”

2) - distanza tra fabbricati = ml 10.00;

- distanza dai confini = ml 5.00;

- Attrezzature collettive nella misura di 18 mq/ab, secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968.

Le presenti aree, con i piani particolareggiati o i piani particolareggiati-quadro o piani di lottizzazione, vanno reperiti all'interno delle singole zone nella misura di 9 mq/ab e per il resto (9mq/ab) su suoli appositamente tipizzati dal P.R.G. (zone S - P – H1).

Le stesse inoltre, rientrano nello schema di convenzione connesso ai piani attuativi in precedenza citati.

Quanto sopra in riferimento alle modifiche apportate dal Comune al progetto di P.R.G. predisposto dall'Architetto Montuoni, modifiche che rendono necessario assicurare per gli standard ed attrezzature collettive il valore di 18 mq/ab (valore che non può essere attualmente garantito dalle sole aree previste dal piano per attrezzature collettive "S", per attrezzature sportive "P" e Parco Pubblico "H1").

In particolare per quanto attiene la zona "C" (art.15), data la natura della stessa, sarà consentita l'assunzione a carico dei privati (oltre che delle spese per urbanizzazione primaria) anche di un onere di urbanizzazione secondario pari ad una quota parte della spesa necessaria per il reperimento e realizzazione - in altre aree del piano - delle attrezzature attinenti la stessa zona "C".

SOTTOZONA E5

“Valgono le norme della zona “F2-2”.

Ciò in quanto l'ubicazione delle aree “E5”, la tipizzazione dei suoli contigui alle stesse e le caratteristiche ambientali ed ecologiche del territorio, nonché la vicinanza della zona soggetta a vincolo paesistico, impongono un'omogeneità di tipizzazione fra tutte queste aree, ad interventi tesi alla tutela dei valori attuali, evitando il deterioramento del territorio per la presenza di singoli episodi edilizi.

Art. 20

Nelle nuove zone residenziali sono escluse: le industrie, le stalle, le scuderie, e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale ritenesse, a suo giudizio, in contrasto con il carattere residenziale della zona,.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazioni.

Nelle zone “A”, “B”, “C”, ed “E1”, è consentita l'edificazione di : negozi, botteghe, bar, ristoranti, pensioni, autorimesse, studi professionali e commerciali; magazzini e depositi limitatamente allo scantinato o al seminterrato degli edifici, con una superficie massima utile di mq 300 per ogni 1000 mq di superficie coperta; laboratori la cui installazione non produca odori nè molesti o nocivi.

Art. 21

ZONA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE “S” : (servizi pubblici ed infrastrutture).

Tali zone sono soggette a vincolo di piano particolareggiato per cui è fissata la densità territoriale "Dt".

Tale piano prevederà i servizi generali per la città, con ampi spazi per i parcheggi, piazze, zone pedonali.

Gli edifici che troveranno posto in queste zone sono : Scuole, chiese, mercati, edifici per attività culturali.

Sono esclusi: alberghi, sale di spettacolo e mercati privati.

"Dt" = 20.000 mc/ha

Per le scuole si deve riferire alle circolari Ministeriali ad esse relative.

Art. 22

ZONA AGRICOLA INDUSTRIALE L : tale zona sarà industrializzata.

In essa possono essere costruiti edifici destinati soltanto all'attività produttiva propria dell'industria ed anche uffici connessi a questi (spazi, magazzini, mensa).

E' fatto divieto di costruire edifici per abitazioni se non per il personale di custodia.

La superficie coperta non può superare il 30% dell'area.

- i.f.f. = 3.00 mc/mq;
- Spazi pubblici o parcheggi, nella misura del 10% giusto D.M. 2.4.1968;
- H max = 10.00 m (altezza massima dei fabbricati);
- Distanza dai fabbricati = 10.00 ml;
- Distanza dal confine = 5.00 ml;

Il rilascio delle licenze edilizie subordinato all'adozione di piani di lottizzazione o piani particolareggiati o piani particolareggiati-quadro estesi a maglie di P.R.G.

Art. 23

ZONA P - ATTREZZATURE SPORTIVE (verde sportivo e verde attrezzato).

Area riservata dal Comune per Attrezzature Sportive.

Sono ammesse soltanto costruzioni (prevalentemente ad un piano) quali sede di circoli, spogliatoi, magazzini, appartamenti per custodi, gradinate per spettatori, parcheggi coperti.

- i.f.f. = 0.10 mc/mq

Art. 24

ZONA H1 : VERDE PUBBLICO.

Le zone "H1" sono destinate a parco pubblico e verde pubblico.

In queste zone sono permesse solo sistemazioni a terra pedonali ed attrezzature per giochi di bambini, oltre a costruzioni di attrezzature comunque mai fisse, quali chioschi, rivendita giornali, ecc.

In alternativa per intervento dei privati valgono le norme della zona "F1".

Art. 25

ZONA PER VERDE H2.

Le zone "H2" sono vincolate a parco privato e verde privato.

E' consentita la ristrutturazione dei volumi esistenti ed è vietata qualsiasi nuova costruzione per indici superiori a 0.01 mc/mq, è inoltre prescritta la conservazione del verde esistente a cura del proprietario.

Art. 26

Nelle nuove aree residenziali, fermo restando le altre disposizioni di legge in materia, dovranno essere previste in sede di piano particolareggiato mq 2.00 per abitante di aree per parcheggi; tali aree potranno essere distribuite su diversi livelli.

Art. 27

ZONE DI VINCOLO PAESISTICO.

Per le aree soggette al vincolo paesistico valgono le destinazioni proprie di zona con la normativa corrispondente.

Per le aree eventualmente non tipizzate valgono le norme della zona F1.

Art. 28

In base all'art. 33 della Legge 17.8.1942 n° 1150, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla emanazione di un Regolamento Edilizio che sia in armonia con la Legge di cui sopra e con il T.U. delle Leggi Sanitarie approvate con decreto n° 1265 del 27.7.34.

Vengono fissate qui di seguito alcune norme che dovranno essere tenute presenti nella redazione del Regolamento in questione, che non potrà contenere disposizioni in contrasto con esse.

Art. 29

L'altezza del fabbricato va misurata (così come fissato all'art. 26/ter del Regolamento Edilizio) dalla linea di gronda del tetto o del piano di pavimento della terrazza di copertura (con esclusione del parapetto) al piano del marciapiede.

L'altezza di costruzione posta a mezza costa di terreni in pendenza sarà misurata sul fronte a valle e potrà essere aumentata della metà della differenza di quota che risulterebbe tra la linea di gronda (il piano di pavimento della terrazza) della facciata a monte e di quella a valle, qualora avessero ambedue l'altezza prescritta dalle presenti norme.

Comunque qualsiasi costruzione sul terreno acclive, non potrà mai sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello consentito dall'indice.

Qualora la costruzione venisse fatta a gradoni, l'altezza di ciascuno di essi sarà misurata come se fosse un edificio a sé stante.

Art. 30

E' vietata la costruzione di corpi di fabbrica aggettati sul filo stradale e sui distacchi minimi di confine, fatti salvi i balconi, per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 62 del regolamento edilizio, che di seguito si trascrive.

ART. 62 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO : Balconi interni ai cortili.

Nel cortile è consentita la costruzione dei balconi scoperti il cui aggetto non deve superare i mt. 1.00 (uno).

La proiezione orizzontale di tali balconi non viene detratta dal computo della superficie del cortile né da quello della normale.

La normale minima condotta da ciascuna finestra di vano di abitazione al muro opposto, non deve essere mai inferiore a metri 8.00 (otto), nei cortili.

Nel caso i balconi totalmente o parzialmente chiusi, l'area da essi occupata deve essere detratta dal computo dell'area libera dei cortili e dalla normale.

Art. 31

Sono proibite in qualsiasi tipo di edificio chiostrine e cortili chiusi, salvo quanto fissato dall'art. 60 del Regolamento Edilizio, che di seguito si trascrive.

ART. 60 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (spazi interni agli edifici cortili)

Ad integrazione di quanto riportano nel precedente art. 26/ter si puntualizza che i cortili sono consentiti negli edifici che sorgono nella zona di ristrutturazione edilizia (B) e nelle altre zone formate in tal senso dal P.R.G.

L'area del cortile non deve essere superiore ad un quinto della superficie delle pareti che lo delimitano, senza la detrazione dei vuoti.

Non è consentita la copertura del cortile; questo deve avere diretta comunicazione a pianterreno con l'esterno.

L'altezza dei cortili si misura dal pavimento del piano terreno alla cornice di coronamento o piano di terrazza.

Agli effetti delle norme igieniche i giardini interni vengono equiparati ai cortili.

Art. 32

E' vietato nel modo più assoluto di ricavare abitazioni ad uso alloggio dei custodi, guardiani, portieri od altro, nei locali seminterrati o comunque posti al di sotto del piano stradale e di campagna e in locali non illuminati ed areati direttamente.

Art. 33

Vale il contenuto di cui all'art. 65 del Regolamento Edilizio, che qui di seguito si trascrive.

ART. 65 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (piani terreni).

I piani terreni ad uso di abitazioni, bottega, laboratori, pubblici esercizi, debbono avere :

- a) l'altezza minima di m 3.50 misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a 2/3 della monta;
- b) sotterranei ben ventilati per tutta la loro estensione o dotati di impianti di riscaldamento;
- c) vano di porta, vetrine a finestre all'aria libera di una superficie pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura di riscontro nei locali aventi una larghezza superiore a m 7.00;
- d) un servizio igienico per ogni locale (cesso con scarico e lavandino).

Nei fabbricati costruiti sul margine della strada, i piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno m 1.00 (uno) e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o vespai ben ventilati.

Art. 34

Vale il contenuto di cui all'art. 66 del Regolamento Edilizio, che di seguito si trascrive.

ART. 66 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (cucine).

Le cucine non potranno avere una altezza inferiore a quella degli altri ambienti ed una superficie non inferiore a mq 10.00 ed almeno una finestra all'aria libera di superficie minima di mq 1.50 munita di areatori.

Art. 36

Vale il contenuto dell'art. 68 del Regolamento Edilizio, che di seguito si trascrive.

ART. 68 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (bagni e gabinetti).

Ogni abitazione deve essere munita di almeno un bagno completo, di superficie non inferiore a 6.00 mq, con ingresso da antibagno o disimpegno e mai direttamente da ambienti di abitazione e cucina.

Dovranno essere areati direttamente dall'esterno da almeno una finestra all'aria libera.

Potranno essere situati anche all'interno dei fabbricati purchè il ricambio d'aria sia assicurato da impianto di condizionamento il cui funzionamento sarà verificato dall'Ufficiale Sanitario e dal Tecnico Comunale, che potranno porre il veto sulla concessione di licenza di abitabilità, qualora detto impianto non abbia i requisiti sufficienti a garantire l'igiene dell'appartamento.

Sono assolutamente vietati i bagni, le latrine o servizi igienici di qualsiasi genere, lavanderie, in risalto nei cortili.

Titolo 4° - COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 37

Viene istituita una speciale Commissione Urbanistica integrativa della Commissione Edilizia di cui all'art. 4 del Regolamento Edilizio, allo scopo di fornire l'Amministrazione Comunale di un parere specificatamente qualificato per l'esame dei piani particolareggiati dei piani di lottizzazione e piani particolareggiati-quadro e dei progetti esecutivi nella Valle D'Itria e di qualsiasi intervento particolarmente importante dal punto di vista urbanistico, che l'Amministrazione stessa intende dare.

La Commissione Urbanistica è composta (oltre che dai membri della Commissione Edilizia) che dall'On. Sindaco o da un suo delegato, dall'assessore all'edilizia e all'urbanistica, ingegnere o architetto esperto in pianificazione territoriale o restauro.

Art. 38

Tale Commissione potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione considererà collegati alla ingiusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel P.R.G. nei casi di progetti riguardanti opere di particolare valore.

Art. 39

Vale il contenuto di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio, che di seguito si trascrive.

ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (documenti a corredo della domanda - progetto e allegati).

La domanda di licenza per le opere edilizie di cui all'art. 10, deve essere corredata:

a) disegni redatti in quadruplica copia e piegati nel formato 21 x 30 comprendenti:

1) una pianta d'assieme, desunta dalle mappe catastali o dal Piano Regolatore Generale, della località in cui dovranno effettuarsi le nuove opere, nella quale pianta saranno indicati l'orientamento e la posizione dei fabbricati circostanti, siti nel raggio di almeno 100 m dal confine del lotto edificabile, precisando le distanze del nuovo fabbricato dai confini e dalle strade, le larghezze delle strade e le quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale. Se l'opera deve essere eseguita in zona rurale e comunque al di fuori del centro abitato e delle zone di espansione dello stesso, la planimetria dovrà recare tutti gli elementi atti a determinare la esatta ubicazione (foglio mappa, particella, ecc.).

2) La pianta delle fondazioni, di ciascun piano e della copertura.

Se l'opera è situata lungo strade comunali o nel Centro Abitato del Comune e sue zone di espansione, nella planimetria del piano terreno dovrà essere esattamente indicato l'allineamento stradale.

3) I prospetti di tutte le facciate con le quote riferite ai piani stradali e ai cortili circostanti, nonché i precisi rapporti con le proprietà confinanti.

4) almeno una sezione contenente anche chiare indicazioni sull'andamento del terreno naturale.

5) dettagli dei principali elementi decorativi (cornicioni, balconi, cornici ,ecc.).

6) planimetria con l'indicazione delle aree esterne e dei locali da adibire a parcheggio.

I disegni di cui al n° 1 saranno in scala 1:1.000 o 1:2.000, quelli di cui ai n° 2-3-4-6 nella scala 1:100, i particolari in scala 1:20.

b) Una relazione tecnica in duplice copia, di cui una in bollo descrittiva delle strutture murarie od in cemento armato, dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento e di paramento esterno, con il calcolo dei volumi del fabbricato a costruire, l'indicazione del numero degli appartamenti e della loro consistenza nonché dei locali destinati ad uso diverso dall'abitazione.

La relazione indicherà anche le modalità di sistemazione delle ree inedificate adiacenti al fabbricato, l'indicazione dello scarico delle acque bianche e nere.

c) Foglio di segnalazione mod. del N.C.E.U. qualora si tratti di nuove costruzioni, o ricostruzione di fabbricati urbani.

d) Qualsiasi altro documento di carattere tecnico o legale necessario per completare l'esame del progetto.

Qualora l'edificio da costruire o da trasformare sia in attacco ad altri esistenti, i progetti dovranno far risultare chiaramente tale stato di fatto con la riproduzione di almeno metà delle facciate di questi ultimi.

e) Atto che offra la dimostrazione del titolo in forza del quale il richiedente è autorizzato ad eseguire le opere progettate (diritto di proprietà dell'immobile, di superficie, convenzione tra confinanti, ecc.).