NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TITOLO I °
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – Finalità delle norme.
Le presenti norme unitamente agli elaborati grafici di progetto costituiscono gli strumenti per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Programma di Fabbricazione e pertanto forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio.

ART. 2 – Norme generali.
Il regolamento edilizio con allegato Programma di Fabbricazione si applica, a norma della Legge Urbanistica, a tutto il territorio comunale secondo la suddivisione in zone, e con le modalità indicate nelle presenti norme.
Prescrizioni generali.
Lungo tutta la fascia costiera nella zona vincolata dalla Soprintendenza ai Monumenti della Regione Puglia ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e nei nuovi insediamenti previsti dalle tavole dell'allegato P. di F., valgono le seguenti norme di carattere generale:
Per le nuove costruzioni è obbligatorio conservare aperte le visuali panoramiche verso il mare lungo le strade esistenti o di progetto indicate nella tavola della viabilità dell'allegato P. di F..
Gli elaborati grafici dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate, dovranno essere completati da tavole adatte a mostrare l'adempimento delle prescrizioni del presente punto.
b) Conservazione delle alberature esistenti: è vietato abbattere qualsiasi tipo di alberi di alto fusto. L'abbattimento di olivi per la realizzazione di edifici ed attrezzature è consentito nella misura massima del 20% delle alberature preesistenti.
c) Per i nuovi rimboschimenti, o comunque per qualsiasi sistemazione a verde di giardini, verde privato o condominiale, verde attrezzato o spazi liberi, sono ammesse solo le essenze arboree caratteristiche della flora locale.
d) Eventuali recinzioni su spazi pubblici o comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere in muratura di pietrame a secco o in muratura di pietra locale. Le eventuali murature in conci di tufo dovranno essere tinteggiate di bianco o comunque rivestite di intonaci bianchi.
e) Murature esterne e prospetti di edifici dovranno essere di cemento armato a vista, o trattati con intonaci di cemento, o comunque tinteggiati di bianco o trattati con intonaci bianchi.
E' assolutamente vietato qualsiasi tipo di rivestimento per muratura o pareti, aprentesi su spazi pubblici o comunque visibili da spazi pubblici.
f) Per le coperture è consentito solo l'impiego di materiali tradizionali locali; è comunque vietato usare coperture che superino il 5% di pendenza.

g) Gli edifici dovranno essere realizzati quanto più possibile aderenti al suolo, limitando al massimo gli scavi e i rinterri della modifica di profili naturali della zona, evitando altresì di concentrare cubature in corrispondenza dei punti emergenti, in prossimità dei cigli e dei pendii, ed evitando di modificare il naturale orizzonte visibile dalle strade, nelle nuove zone di espansione.

L'entrata in vigore del presente R.E. con annesso P. di F. comporta la decadenza delle licenze edilizie o concessioni non conformi ad esso, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro 2 anni dalla data d'inizio.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, pur ammettendo, in tale attesa, l'esecuzione soltanto di opere di manutenzione.

ART. 3 - Edificabilità.

Area edificabile è quella servita dalle opere di urbanizzazione primaria e cioè dotata di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica e rete di pubblica illuminazione.
La sola destinazione di un territorio a zona edificabile, secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione non conferisce titolo di edificabilità al terreno, ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero manchi la previsione da parte del Comune dell'attuazione della stessa nel triennio successivo della concessione della licenza, oppure l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

ART. 4 - Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle determinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri di seguito definiti:
1) Indici riferiti agli abitanti:
a) superficie lorda abitabile: mq. 30 per abitante di cui mq. 25 per residenze e metri quadri 5 per servizi.
b) volume lordo abitabile: mc. 100 per abitante di cui mc. 80 a residente e mc. 20 a servizi di prima necessità.
2) Indice di fabbricabilità territoriale (Ift.): è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona e la superficie della zona stessa. Rappresenta il volume massimo ammesso sul territorio al lordo di strade e servizi.
3) Densità territoriale (Dt.): è data dal rapporto del numero abitanti con la superficie territoriale.
4) Lotto minimo (Lm.): rappresenta la minima unità di superficie operativa: il lotto minimo può essere formato da una o più proprietà contermini e deve avere un'unica destinazione di zona.
5) Superficie fondiaria (Sf.): è rappresentata dalla superficie del lotto al netto di strade e di altre destinazioni.
6) Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff.): è dato dal rapporto del volume ammesso (mc.) con la superficie fondiaria (mq.) e rappresenta la massima edificabilità sul lotto a netto di strade e servizi annessi.

7) Superficie coperta (Sc.): è rappresentata dalla proiezione verticale di tutte le superfici edificate chiuse perimetralmente di cui è composto l'edificio.
8) Altezza massima (H.): è rappresentata dalla media delle altezze delle pareti perimetrali esterne da cui il manufatto è inviluppato.
L'altezza di una parete è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale (in mancanza di questo dal piano di campagna) relativamente alla parte interessata o l'estradosso del solaio di copertura per gli edifici a terrazzo, o la linea di gronda per la copertura a tetto.
Quando l'edificio è costituito da volumi composti o complessi, si deve suddividerlo per il calcolo delle altezze in parti riconducibili a volumi semplici. Nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata nel presente Regolamento.
9) Altezza lorda dei piani (Hp.):
L'altezza dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti.
10) Altezza netta dei piani (Hn.):
è rappresentata dalla differenza fra la quota del pavimento e quella dell'intradosso della copertura. Nel caso di soffitta a volta, l'altezza si misura a meta' saetta, nel caso di solaio a travetti multipli o cassettari l'altezza si misura dal lembo inferiore delle nervature.
I locali a soffitto inclinati sono abitabili se hanno l'altezza media non inferiore a mt. 2.50 con l'altezza minima di mt. 2.00.
11) Volume (V.): si ottiene moltiplicando la superficie coperta per l'altezza, misurata questa secondo quanto detto al punto 8) del presente articolo.
Non sono computati i volumi tecnici. Non sono computati i volumi dei porticati sia al piano terreno che ai piani superiori, se destinati ad uso collettivo, e quelli relativi al parcheggio privato obbligatorio (ai sensi delle vigenti leggi) anche inscritti nel corpo degli edifici.
12) Rapporto di copertura (Rc.): è dato dal rapporto fra :
la superficie coperta e la superficie fondiaria. Esso è espressione in percentuale.
13) Numeri dei piani : dove esiste questo parametro indica il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.
14) Distanze:
a)- distanza dai confini (DC.): la distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco tra le varie fronti del fabbricato ed i confini del lotto.
b)- distanza tra i fabbricati(Df.): è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelli contermini.
c)- distanze dalle strade (Ds.): è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada. Ove applicabili varranno le norme di cui al D.M. 1.4.1968.
15) Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
16) Destinazioni d'uso: per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più' destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
17) Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificabili 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 all'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 20.00.
b)- Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiore 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 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quelle delle pareti che la circondano.
d)- Chiostrine: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/12 di quelle delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezze superiore a m. 14.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 4.00.

ART. 5 - Applicazione degli indici edilizi.
L'indice di fabbricabilità territoriale (It.) si applica nei Piani Quadro, nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Esecuzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If.) si applica sia per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono i Piani Urbanistici di esecuzione.

Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di esecuzione il totale dei volumi costruibili nei singoli lotti non può superare quello calcolato applicando l'indice di fabbricabilità sulla superficie territoriale.

Per quanto riguarda i distacchi fra gli edifici e tra edifici e confini di proprietà, si precisa che le zone di distacco sono inedificabili.

TITOLO II°
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ART. 6 – Modalità e strumenti urbanistici di attuazione.

Gli strumenti urbanistici con cui si attua il programma di Fabbricazione sono:
a) Piano Quadro;
~~b) Piano particolareggiato;~~ **
c) Piano di Lottizzazione (privato o d'ufficio);
d) Intervento edilizio diretto (concessione di edificare).

*** Nota Art.6 - Si depenna il punto "b) Piano Particolareggiato".*
In calce si aggiunge:
"I seguenti strumenti vengono prescritti (e vanno pertanto adottati ed approvati) ai sensi dell'art.8 della legge 6.8.67 n.765, dell'art.17 (6° comma) della stessa legge n.765/1967, ed infine dell'art.10 della legge 6.8.67 n.765, modificato dall'art.1 della legge 28.1.77 n.10".

ART. 7 - Piano Quadro.

Il Piano Quadro è uno strumento urbanistico d'iniziativa pubblica per l'attuazione del P. di F.

Consiste in uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide.

Esso contiene l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria, indica posizione superficie e tipo dei servizi (opere di urbanizzazione secondaria) calcolati in base alle presenti norme e alle leggi vigenti; dà, infine, direttive per l'edilizia residenziale.

~~ART. 8 - PIANO PARTICOLAREGGIATO~~

~~Il Piano Particolareggiato così come definito dalla legge urbanistica, può essere di iniziativa pubblica o privata, in quest'ultimo caso previa autorizzazione comunale.~~

~~Il P.P. deve rispettare le destinazioni di zona indicata dal P. di F., nonché gli indici ed i parametri previsti per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.~~ **

*** Nota Art.8 - Si depenna, perché attualmente il P.P. non é consentito con un P.F.*

ART. 9 - Piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione è di norma uno strumento di attuazione di iniziativa privata.

Può essere redatto d'ufficio da parte dell'amministrazione comunale ove ricorrano gli estremi all'uopo previsti dalla Legge Urbanistica.

La lottizzazione potrà essere proposta dal proprietario o dai proprietari, se questi sono d'accordo; in tal caso la domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco, con il progetto di lottizzazione in triplice copia redatto secondo le norme sotto elencate.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro una determinata zona a presentare, entro 120 giorni dall'invito, un progetto di lottizzazione tra di loro concordato che assicura una razionale utilizzazione dell'area complessiva. In caso di mancato accordo, il Sindaco disporrà di un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notificherà ai proprietari.

Se i proprietari non lo accetteranno entro trenta giorni dalla notifica, il Sindaco procederà ai sensi dell'articolo 26 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato ed integrato dall'articolo 8 della legge 6.8.1967. n. 765.

Il progetto dovrà essere redatto da architetto o ingegnere iscritto ai relativi albi professionali, ed è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi - con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, arboratura ad alto fusto, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a definire lo stato di fatto della zona;

c) la mappa della zona nel rapporto almeno 1/5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) la planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1/1000 indicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli de cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico, da cedere all'Amm/ne comunale;
3) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni;
4) il dettaglio dei tipi edilizi proposti per gli edifici privati.
e) la planimetria generale nel rapporto almeno 1/1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti al servizio della lottizzazione;
f) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;
2) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
3) la precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione, da parte dei privati se esistono, di recinzione, illuminazione, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
g) l'atto di convenzione da redigere secondo le vigenti norme di legge che dovrà essere stipulato tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Il rilascio della autorizzazione avviene con la ratifica delle convenzioni, dalla data della quale decorrono i termini entro i quali l'autorizzazione può essere utilizzata.

Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli uffici competenti, preposti alla realizzazione delle opere stesse; ciò in conformità di quanto indicato dalle circolari del Ministero del LL.PP., Direzione Generale Urbanistica.

Il P. di L. deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P. di F. nonché gli indici metrici e volumetrici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

ART. 10 - Intervento edilizio diretto.

L'attuazione del P. di F. mediante intervento edilizio diretto consiste nella edificazione su singoli lotti dietro rilascio di concessione.

Il rilascio della concessione di edificare resta subordinato, ai sensi dell'art. 10 della legge 765/67 e della legge 26.1.77. n. 10, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione e distribuzione elettrica) o alla previsione del loro completamento entro tre anni secondo progetti già approvati dall'Amministrazione o all'impiego da parte dei privati, di procedere alla loro attuazione contemporaneamente alle costruzioni.

La edificazione è consentita, pertanto, a condizione che siano assicurate le opere e cedute le aree (eventualmente ancora di proprietà privata) relative alla urbanizzazione primaria, nonché al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi della legge 28.1.77 n. 10.

Devono altresì conservarsi gli indici edilizi indicati nelle presenti norme e rispettarsi le prescrizioni del R.E. se è in quanto non in contrasto con le presenti norme.

Il rilascio della concessione di edificare è inoltre subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto.

I vari edifici devono essere armonizzati con il tessuto urbano esistente e possono essere richiesti, in sede di rilascio di concessione, nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche o per rettifiche o ampliamento dei tracciati esistenti.

Potranno anche essere richiesti arretramenti dal filo strada purché gli stessi vengano imposti a tutto l'isolato e sulla base di piano quadro o studio particolareggiato.

TITOLO III°
ZONIZZAZIONE

ART. 11 – Divisione del territorio in zone omogenee.

Ai fini dell'organico sviluppo urbanistico del territorio comunale ed in particolare del Centro Urbano, onde salvaguardare le caratteristiche ambientali e storiche, regolare il disciplinato completamento periferico ed organizzare l'espansione, l'aggregato urbano ed il restante territorio del Comune vengono ripartiti nelle seguenti zone omogenee, i limiti di ciascuna delle quali sono indicati graficamente nelle TAV. del P. di F.:

Zona A1 - Nucleo storico
Zona A2 - Zona storico-ambientale
Zona B1 - Completamento edilizio
Zona B2 - " "
Zona B3 - Edilizia esistente in zone di interesse ambientale e paesaggistico
Zona B4 - Edilizia esistente: completamento a carattere residenziale in zone di interesse paesaggistico.
Zona B5 - Completamento edilizio
Zona C1 - Espansione residenziale
Zona C2 - " "
Zona C3 - " "
Zona C4 - " "
Zona C5 - Zona di sviluppo turistico - residenziale
Zona C6 - " " " - alberghiera
Zona D1 - aree per artigianato e piccole industrie
Zona E1 - verde agricolo produttivo
Zona E2 - " " speciale
Zona E3 - " " " (salvaguardia paesaggistica)
Zona F1 - attrezzature urbane
Zona F2 - servizi di quartiere per le zone A e B
Zona F3 - parco urbano
Zona F4 - attrezzature portuali
Zona F5 - Zona per le attrezzature balneari, nautiche e complementari al turismo
Zona H1 - rispetto stradale
Zona H2 - " cimiteriale

*** Nota Art.11 - In calce si aggiunge quanto segue:*
"In tutte le zone indicate nel presente articolo, in fase di attuazione del P. di F., per il reperimento degli standars e delle aree per attrezzature collettive si applicano le percentuali ed i parametri fissati dal D.M. 2.4.68 n.1444 - artt.3, 4, 5 e 6.

ART. 12 - Prescrizioni per la Zona A1.

La zona A1 è quella del Nucleo Storico dell'abitato. In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei casi indispensabili per motivi statici o a quelli di determinate parti del complesso prive di valori storici, artistici ed ambientali, la cui sostituzione non sia di danno alla estetica dell'insieme.

Sono consentite ed incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati, intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi ed a favorire il mutamento delle loro destinazioni d'uso, nel senso della sostituzione delle abitazioni malsane (specialmente di quelle a piano terreno o seminterrato), con piccole botteghe e laboratori artigianali, studi professionali, piccoli uffici, negozi, bar, circoli e luogo di ritrovo collettivo per attività culturali, sociali e ricreative.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite le densità edilizie di zone fondiarie (Iff.) non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, priva di valore storico artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse e ricostruzioni, la densità fondiaria (Iff.) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5 mc/mq.

Le eventuali sopraelevazioni ammesse del primo piano sul piano terra esistente devono essere comunque contenute nel limite di 5 mc/mq tenuto conto del piano terra esistente al quale si assegnerà un'altezza media di m. 3,5 ai fini del calcolo del volume esistente.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computato senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Tutte le opere permesse in tale zona, dovranno avere il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti, prima di poter essere definitivamente approvate dalla Commissione Edilizia e di poter ottenere la concessione di edificare.

I restauri e consolidamenti statici degli edifici di interesse storico, artistico o monumentale dovranno portare al ripristino della autentica veste architettonica primitiva, qualora siano state eseguire opere deturpanti nelle epoche successive a quelle del primo completamento organico.

Nelle ricostruzioni e restauri di edifici differenti da quelli elencati al precedente capoverso, bisognerà tener conto dell'aspetto urbanistico ed architettonico della zona, inserendo anche tipologie legate ai moderni canoni architettonici, ma evitando che questi si pongano in stridente contrasto con un ambiente architettonico ormai consolidato.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifiniture dagli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali ecc.) o adottando tecniche di lavorazione e finiture per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili nell'ambiente circostante. E' fatto divieto usare marmi lucidati per qualsiasi opera di finitura esterna. Nel rinnovo delle tinteggiature esterne delle facciate degli edifici debbono evitarsi i contrasti con le colorazioni delle facciate circostanti.

Previo parere favorevole della Sovraintendenza ai Monumenti, potranno essere consentite demolizioni non seguite da ricostruzioni, allo scopo di porre meglio in luce edifici di particolare interesse, per valorizzare singolari soluzioni urbanistiche e per risanamenti igienici altrimenti impossibili.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici, tanto all'esterno quanto all'interno di essi come: colonne, archi, portali, architravi, stipiti e davanzali decorativi, mensole scolpite, cornici, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, lapidi, stemmi, balaustre, ringhiere, lanterne, sculture, pitture murali e simili, non potrà' essere asportato o spostato o modificato, senza preventiva autorizzazione del Comune e consenso della Sovraintendenza ai Monumenti.

*** Nota Art.12 - In calce alla normativa, si aggiunge nei due articoli: "Ogni operazione di risanamento conservativo ed altre operazioni consentite, nonché le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti vanno inseriti in idonei settori di intervento, ed i relativi progetti vanno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici ecc. della Puglia. Norme particolari urbanistiche per il centro storico di Giuliano sono riportate negli elaborati dello studio delle zone omogenee di tipo B".*

ART. 13 - Prescrizioni per le zone A2.

Le zone A2 sono quelle del centro storico-ambientale dell'abitato indicate nell'allegato P. di F..

L'attività edilizia sarà indirizzata verso il risanamento conservativo di quartieri, limitandone le demolizioni e le sopraelevazioni.

Previo attento e ampio studio e sentita la Sovraintendenza ai Monumenti, particolari parti del complesso urbano privi di valore ambientale potranno essere sostituiti purché nello studio risulti chiaro che l'operazione non sia in contrasto con l'assetto urbanistico ambientale del quartiere.

Sono consentite ed incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati con composizioni particellari intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite, le densità edilizie di zone fondiarie (Iff.) non devono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse e ricostruzioni la densità fondiaria (Iff.) non deve superare il 50% delle densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq.

Le eventuali sopraelevazioni ammesse del primo piano su piano terra esistente devono comunque essere contenute nel limite di 5 mc/mq tenuto conto del piano terra esistente al quale si assegnerà un altezza media di 3,5 m ai fini del calcolo del volume esistente.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico ambientale.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e priva di valore storico, artistico o ambientale.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifiniture degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, ecc.) e adottando tecniche di lavorazione e finiture di materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili nell'ambiente circostante.

E' fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in gres e in cotto per qualsiasi opera di finitura esterna delle facciate degli edifici; per la tinteggiatura e i rivestimenti in plastica i colori ammessi sono sempre a tinte chiare, come bianco calce, beige, champagne, bianco ghiaccio, colore sabbia e colori neutri in genere.

*** Nota Art.13 - In calce alla normativa, si aggiunge nei due articoli: "ogni operazione di risanamento conservativo ed altre operazioni consentite, nonché le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti vanno inseriti in idonei settori di intervento, ed i relativi progetti vanno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici ecc. della Puglia.*
Norme particolari urbanistiche per il centro storico di Giuliano sono riportate negli elaborati dello studio delle zone omogenee di tipo B".

ART. 14 - Prescrizioni per la zona B1.

La zona B1 è costituita da una maglia di isolati adiacenti al centro storico e con prevalenti caratteristiche edilizie uniformi, in un tessuto urbano ormai definito.

Tali maglie di completamento edilizio risultano caratterizzate da viabilità già definita e realizzata al punto di poterla assimilare a piano particolareggiato già esecutivo ai sensi della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 344 del 4.5.1972.

Ciascun isolato è altresì caratterizzato da tipologia edilizia ricorrente, così che risulta ben configurato e definito il suo carattere architettonico, ambientale e planivolumetrico.

In tale zona gli interventi dovranno attuarsi con caratteristiche volumetriche e tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nelle immediate adiacenze.

Per tali zone valgono le seguenti norme:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria.

In tali zone è consentito un Iff. di 3 mc/mq. Tuttavia per interventi regolati da progetti planovolumetrici convenzionati a norme di legge e per le sopraelevazioni del primo piano su piano terra esistente, potrà conseguirsi una densità fondiaria di 5 mc/mq.

** 2) H max.

L'altezza massima della costruzione deve essere inferiore o uguale all'altezza media degli edifici circostanti nel raggio di 80 mt. Nel caso di edifici che siano oggetto di piano particolareggiato* o di lottizzazione convenzionata con previsione planovolumetrica, la citata norna non ha valore. In ogni caso l'altezza massima non deve superare il rapporto 3:2 con la larghezza della strada esistente, misurata alla base dell'edificio e non potrà essere superiore a mt. 11.

*** Nota Art.14 - Punto 2, H max = altezze: al 3° rigo le parole "Piano Particolareggiato" vanno sostituite dalle parole "Piano Urbanistico Attuativo".*

3) RC (Rapporto di Copertura): 70% della superficie fondiaria.

4) Distacco dai confini: qualora non si costruisce sul confine o in aderenza il distacco minimo del fabbricato dal suddetto confine non deve essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato e in nessun caso minore a mt.5.

5) DC (Distacco tra i fabbricati): qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco fra i fabbricati è pari ai 2/3 dell'altezza massima dei fabbricati prospicienti. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le aree interposte (lotti con fronte libero su strada non superiore a mt. 15 che alla data di adozione dello strumento urbanistico risultano interposti tra due fabbricati esistenti) sarà comunque consentita la sopraelevazione del solo primo piano su piano terra esistente, in rapporto alla già esistente superficie coperta di piano terra, con un'altezza massima di mt. 8,50 e tenendo conto delle costruzioni adiacenti con lo scopo di tendere ad un decoroso livellamento di altezze.

La suddetta norma vale pure per il caso di sostituzione edilizia e nuova costruzione su lotto intercluso, limitate comunque in altezza al solo piano terra e primo piano.

Solo in questi casi la distanza fra le pareti finestrate e non finestrate, potrà essere compatibilmente con lo stato dei luoghi, inferiore a mt. 10, ma mai inferiore a mt. 3 e varranno le norme del codice civile. La sopraelevazione come intervento diretto con Iff.-5mc/mq è possibile in quanto ricorrono le condizioni enunciate dalla circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 344 del 4/5/72 per quanto notato nelle considerazioni generali del presente articolo.

Le norme enunciate possono essere variate solo a seguito di progetto planovolumetrico o studio particolareggiato che detti indicazioni per l'edilizia residenziale comunque approvati dai competenti organi a norma di legge.

ART. 15 – Prescrizioni particolari per la zona B2.

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di più recente formazione, con isolati contigui alla zona B1, ma non ancora saturati e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente.

Anche tali maglie di completamento edilizio risultano caratterizzate da viabilità quasi del tutto definita al punto di poterla assimilare a piano particolareggiato già esecutivo ai sensi della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 344 del 4/5/1972.

Poiché non tutti gli isolati risultano completati nella loro configurazione, l'Amministrazione, in sede di rilascio di concessione di edificare potrà richiedere la cessione di aree necessarie alla rettifica all'ampliamento o alla creazione delle sedi stradali secondo indicazioni di studio particolareggiato o piano quadro. In tale zona gli interventi dovranno attuarsi con caratteristiche volumetriche e tipi edilizi conformi a quelli, già realizzati nelle immediate adiacenze.

In genere gli interventi in tale zona si autorizzano mediante singola concessione di edificare con il rispetto delle norme che seguono:

- tipo edilizio medio ammesso : case isolate e continue.
- E' consentita una edilizia perimetrale chiusa.
- E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili.
- Per i risvolti su strade più strette è consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali, per una profondità massima di metri sette.
- Per gli spazi interni valgono le norme generali previste nei relativi articoli del Regolamento edilizio.

1) Indice di fabbricabilità fondiaria.

In tali zone è consentito un Iff. di 2 mc/mq per singole licenze edilizie.

2) Altezza.

L'altezza massima della costruzione deve essere inferiore o uguale all'altezza degli edifici circostanti entro un raggio di 80 mt. Nel caso di edifici che siano oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsione planovolumetrica la citata norma non ha valore. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 11 e non dovrà superare il rapporto 1:1 con la larghezza della strada salvo diverse indicazioni di studi particolareggiati.

3) Rapporto di copertura: 50%.

4) Numeri di piani fuori terra: 3.

5) Distanza dai confini: qualora si costruisca sul confine, il distacco minimo del fabbricato dal suddetto non dovrà essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di mt. 5.

6) Distacco dai fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco tra i fabbricati è pari ai 2/3 dell'altezza massima dei fabbricati prospicienti. Tale distanze non dovrà comunque essere minore di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

7) Parcheggi: saranno previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione. Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Il rilascio della concessione in deroga alle presenti norme è subordinato alla stipula della convenzione secondo lo schema indicato nell'Allegato n. 4 al Programma di Fabbricazione.

*** Nota Art.15 - In calce alla normativa si aggiunge: "Va comunque osservato - per tutti i casi di cui al presente articolo - il 6° comma dell'art.17 della legge 6.8.67 n.765. In*

alternativa si potranno redigere idonei studi particolareggiati ai sensi anche della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n.344 in data 4.5.72".

ART.16 – Prescrizioni particolari per la zona B3.

ZONA B3: - Edilizia esistente in zone di interesse ambientale e paesaggistico.

La zona B3 di completamento comprende quella parte di territorio totalmente o parzialmente edificata nella quale l'interesse paesaggistico ed ambientale presenta l'esigenza di costruire, nei lotti liberi, ville isolate, uniformandosi ai tipi edilizi limitrofi nel prospetto della strada.

In tale zona il P. di F. si attua mediante intervento urbanistico diretto. Sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico e ristrutturazione interna.

Eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti saranno consentite solo dopo la redazione di un progetto planovolumetrico di zona che indichi i modi e i tempi dell'intervento di ristrutturazione.

In ogni caso per gli edifici esistenti costruiti in periodo antecedente al 1920 andranno conservate le facciate e non dovrà essere superata la cubatura esistente e l'altezza massima del fabbricato.

Resta comunque facoltà del Sindaco rilasciare concessioni, per costruzioni difformi dalla presente norma quando si presentino motivi di utilità pubblica, di interesse pubblico o di salvaguardia paesaggistica.

Per gli edifici costruiti dopo il 1920 è facoltà del Sindaco concedere eventualmente la demolizione e la ricostruzione con un volume massimo non superiore a quello demolito ed altezza massima non superiore alla massima altezza degli edifici confinanti. Saranno peraltro mantenute invariate le alberature ed il verde esistente.

La concessione di edificare su suoli eventualmente edificabili, sarà rilasciata solo in seguito all'approvazione del progetto Planovolumetrico di Zona, adottando un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq. ed indice di copertura del lotto pari al 40% della superficie, parcheggio pubblico ed urbanizzazione primaria 1 mq. per ogni 40 mc. di costruzione, parcheggio privato 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione, per il resto valgono le disposizioni del P.F.

*** Nota Art.16 - In calce alla norma si aggiunge quanto segue:*

"Il rilascio delle concessioni é però subordinato alla redazione (ed approvazione da parte del Consiglio Comunale) di idonei Piani Urbanistici di insieme estesi a maglie e isolati di P.F. (contornate da strade esistenti e di progetto); tali piani che dovranno precedere il rilascio delle singole Concessioni Edilizie saranno assoggettati al preventivo parere della Commissione Edilizia.

ART. 17 - Prescrizioni particolari per le zone B4.

Zona B4: - Edilizia esistente: Completamento a carattere residenziale in zone di interesse paesaggistico.

Le zone B4 comprendono le parti di territorio in cui è già in atto un processo di urbanizzazione dei suoli e la superficie edificata risulta maggiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona.

Per i lotti liberi, che ricadono in tale zone, il P. di F. si attua mediante intervento diretto applicando le seguenti prescrizioni:
** (vedi nota in basso)

- lotto minimo: 400 mq.
- rapporto di copertura massimo: 40% delle superfici del lotto.
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq. *** (vedi nota in basso)
- altezza massima degli edifici: mt. 5.
- distanza dei fabbricati dai confini: minimo 5 mt.
- distanza dal ciglio stradale ove non esistono allineamenti stradali: minimo 4 mt.
- garage e parcheggi inerenti alle costruzioni: mq.1 per ogni 20 mc. di costruzione.

parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria: 1 mq. per ogni 40 mc. di costruzione.
i) cessione al comune delle aree relative al punto h) e delle eventuali aree necessarie al tracciamento ed ampliamento di strade antistanti i lotti edificatori, eventuale cessione al Comune della aree per le opere di urbanizzazione secondaria, impegno ad eseguire le opere per gli allacciamenti degli edifici ai pubblici servizi.
l) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o comunque alberati.

Per il resto valgono le disposizioni del Regolamento edilizio.

** Nota Art.17 - In calce alla norma si aggiunge:*
"Il rilascio della concessione (per Iff minore o uguale ad 1.5 mc/mq (art.17) ed Iff minore o uguale 2 mc/mq (art.18) é subordinato alla redazione di quanto richiesto nell'ultimo comma dell'art.16.

- Sempre in materia di distanza il Consiglio Comunale delibera che in fase attuativa, siano applicate, per le zone B4, le norme che qui di seguito si trascrivono: 1) Fermi restando i vincoli stabiliti dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione al paragrafo E) dovrebbe leggersi: "i fabbricati possono sorgere sul confine o ad una distanza minima di m.5.00". 2) Al paragrafo A) - si inserisce: "se il fronte stradale é inferiore a ml.15.00 il lotto minimo potrà essere di mq.300.00".

ART. 18 - Prescrizioni particolari per la zona B5.

ZONA B5: - Completamento edilizio.

Tale zona comprende gli insediamenti attuali con isolati che si sviluppano a ridosso della zona B3, non tutti ancora completamente maturati.

Poiché non tutti gli isolati risultano completi nella loro configurazione l'Amministrazione, in sede di rilascio di concessione di edificare potrà richiedere la cessione di aree necessarie alla rettifica o all'ampliamento delle sedi stradali.

In tale zona gli interventi dovranno attuarsi con caratteristiche volumetriche e tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nelle immediate adiacenze.

In linea di massima gli interventi in tale zona si autorizzano mediante singola concessione di edificare con il rispetto di una densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq..

Possono individuarsi sostanzialmente tre differenti tipi di intervento:
a) costruzione ex novo in zone libere.
b) sopraelevazioni.
c) demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti.

Essi dovranno attenersi alla seguenti norme:

1) Iff. 2 mc/mq per singole concessioni e 3,5 mc/mq. per lottizzazioni convenzionate che regolino interventi di edilizia a carattere ricettivo (pensioni, alberghi ecc.) e per interventi regolati da progetti planovolumetrici convenzionati a norma di legge.
2) H max. deve essere inferiore o uguale all'altezza degli edifici circostanti entro un raggio di 80 mt.. La norma citata non ha valore nel caso di edifici che siano oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsione planovolumetrica. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,50 e non dovrà superare al rapporto 1:1 con la larghezza stradale.
3) Rapporto di copertura: 50%.
4) Numero dei piani fuori terra: 3.
5) Distanze dai confini: qualora non si costruisca sul confine il distacco minimo del fabbricato dal suddetto non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di mt. 5.
6) Distacco dai fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco tra i fabbricati sarà pari all'altezza massima dei fabbricati prospicienti. Tale distanza non dovrà essere comunque minore di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
7) Parcheggi.

Saranno previsti in misura non superiore di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione. Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

* *Nota Art.18 - In calce alla norma si aggiunge:*
"Il rilascio della concessione (per Iff minore o uguale ad 1.5 mc/mq (art.17) ed Iff minore o uguale 2 mc/mq (art.18) é subordinato alla redazione di quanto richiesto nell'ultimo comma dell'art.16.

- Delibera altresì, che nei suddetti piani attuativi siano reperite le aree per i servizi previsti dal D.M. n.1444 del 2.4.1958 e per quanto concerne le distanze che nei piani attuativi della zona B5 siano applicate le Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone B1 e B2 di Castrignano del Capo, ritenute meritevoli di accoglimento da parte della Giunta Regionale e contenute nell'allegato n. 4 del P. di F.

ART. 19 - Prescrizioni generali per le zone C.

Le zone omogenee di tipo C sono destinate alla residenza e relative pertinenze dei nuovi quartieri in espansione.

Fanno parte delle zone residenziali le aree per i servizi secondo le quantità stabilite dalla Legge n. 765/67 e dal successivo D.M. 2/4/1968, eventualmente modificate da legislazioni vigenti al momento dell'uso del presente Regolamento Edilizio.

Le quantità di spazi riferite ai singoli comparti di zone omogenee e da reperire al fine del soddisfacimento degli standars urbanistici sono state indicate nella relazione illustrativa del piano.

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è subordinata all'approvazione dei Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

La lottizzazione interesserà di norma l'intera maglia urbana indicata nel P. di F. nel qual caso si procede come per i piani particolareggiati.

Nel caso la lottizzazione interessi solo una parte della maglia o comunque mai un'estensione inferiore a 10.000 mq., i lottizzanti devono seguire le indicazioni che il Comune potrà dare loro, tramite un disegno interessante l'intera maglia urbana, e indicante posizione, superficie e tipo dei servizi calcolati in base alle vigenti leggi e alle presenti norme.

L'urbanizzazione delle zone "C" è quindi subordinata all'approvazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione, nonché alla stipula da parte di privati, di regolare convenzione col Comune per stabilire modalità e oneri di attuazione dell'urbanizzazione stessa.(v. art. 8 Legge 6/8/67 n.765).

I progetti di cui innanzi debbono essere redatti rispettando le prescrizioni fissate nel presente regolamento; le convenzioni innanzi dette debbono essere redatte e perfezionate legalmente secondo le norme delle vigenti leggi in materia.

Dovranno inoltre essere osservati i seguenti parametri:

a) Distacchi dai confini :il distacco minimo di un fabbricato dal confine verso la strada è fissato pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso; la norma vale anche per tratti parziali di fabbricati.

In nessun caso il distacco minimo può essere inferiore a mt. 5.

b) Distanze tra i fabbricati: in tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5.

Tale distanza non deve essere comunque inferiore a mt.10.

Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi di edifici appartenenti a lottizzazione convenzionata o Piano particolareggiato, tale distanza può essere ridotta ad un minimo di mt. 3.

ART. 20 - Prescrizioni particolari per la zona C1.

La zona C1 è costituita da tre comparti di aree preferenziali per lo studio del piano di zona in applicazione della legge 18/4/62 n.167 e successive modificazioni.

Nello studio di piani particolareggiati dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Densità territoriale:1,75 ab/Ha.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,75 mc/mq.
- H max- Altezza massima: 14,00mt.
- Rapporto di copertura: 50%
- Distacco dai confini: Vedi art. 19.
- Distacco tra i fabbricati: Vedi art. 19.
- Distacco dalle strade: Vedi legislazione vigente.
- Spazi interni: sono ammessi tutti i tipi di spazi interni considerati dal Regolamento Edilizio
- Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Dovranno inoltre essere reperite aree per attrezzature e servizi ai sensi della Legge n.765/67 e dal successivo D.M.2.4.68 nella misura seguente e sulla base degli abitanti insediabili in relazione alla D.T. precedentemente definita:
a) 4,50 mq. ab. per l'istruzione.
b) 2,00 mq. ab. per attrezzature di interesse comune.
c) 9,00 mq. ab. per spazi pubblici attrezzati.
d) 2,50 mq. ab. per parcheggi pubblici in eccedenza a quelli precedentemente definiti di pertinenza degli edifici.

Ove il comune non intende procedere all'esecuzione di piani particolareggiati per l'edilizia economica e popolare, i privati possono procedere con lottizzazioni previe autorizzazione da parte del Comune.

In tal caso gli indici ed i parametri da rispettare saranno gli stessi previsti per le zone di espansione C3 e di cui al successivo art. 22.
** Nota Art.20 - In calce alla norma si aggiunge:*
"Per quanto attiene l'esatta individuazione delle aree per l'edilizia economica e popolare, il Comune dovrà adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 28.1.77 n.10 art.2".

ART. 21 - Prescrizioni particolari per la zona C2.

La zona C2 è costituita da tre distinti comparti di aree.
Nello studio dei piani particolareggiati, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Comparto minimo di intervento: Maglia di P. di F.
- Densità territoriale: 90 ab/Ha
- Iff. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.
- Altezza massima: 11,00 mt.
- Lotto minimo: 500 mq.
- Rapporto di copertura: 50%.
- Distacco dai confini: vedi art. 19.
- Distacco dai fabbricati: vedi art. 19.
- Distacco dalle strade: vedi legislazione vigente.
- Spazi interni: sono ammessi tutti i tipi di spazi interni considerati dal Regolamento Edilizio.

Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Dovranno essere inoltre reperite aree per attrezzature e servizi ai sensi della Legge n. 765/67 e del successivo D.M. 2.4.1968 nella misura seguente:
1) superfici per attrezzature e servizi pari al 17% della superficie territoriale.
2) superfici per strade pari all'11% della superficie territoriale.

Nella ripartizione delle superfici di attrezzature e verde precedentemente fissate nella globalità dovranno essere rispettati i seguenti minimi fissati dal D.M. 2.4.1962:
a) 4,50 mq/ab. per l'istruzione.
b) 2,00 " per attrezzature di interesse comune.
c) 9,00 " per spazi pubblici attrezzati

d) 2,50 " per parcheggi pubblici in eccedenza a quelli precedentemente definiti di pertinenza degli edifici.

ART. 22 - Prescrizioni particolari per la zona C3.

La zona C3 è costituita da tre distinti comparti di aree.
Nello studio dei piani particolareggiati dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
Comparto minimo di intervento: maglia di P. di F.
Densità territoriale: 50 ab/Ha.
Iff. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.
Atezza massima: 11,00 mq.
Lotto minimo: 500 mq.
Rapporto di copertura: 50%.
Distacco dai confini: vedi art. 19.
Distacco dai fabbricati: vedi art.19.
Distacco dalle strade: vedi legislature vigente.
Spazi interni: sono ammessi tutti i tipi di spazi interni considerati dal Regolamento edilizio.
Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Dovranno essere inoltre reperite aree per attrezzature e servizi ai sensi della legge n. 765/67 e del successivo D.M. 2.5.68 nella misura seguente:
1) Superficie per attrezzature e servizi pari al 20% della superficie territoriale.
2) Superfici per strade pari al 10% della superficie territoriale.

Nella ripartizione delle superfici di attrezzature e verde precedentemente fissato nella globalità dovranno essere rispettati i seguenti minimi fissati dal D.M. 2.4.68:
a) 4,50 mq/ab. per l'istruzione.
b) 2,00 " per attrezzature di interesse comune.
c) 9,00 " per spazi pubblici attrezzati.
d) 2,50 " per parcheggi pubblici in eccedenza a quelli precedentemente definiti di pertinenza degli edifici;

ART. 23 - Prescrizioni particolari per la zona C4.

La zona comprende le parti di territorio destinate ad espansione residenziale in località di interesse turistico con relative opere di urbanizzazione.

In tale zona il P. di F. si attua per interventi urbanistici preventivi, sulla superficie individuata dalla tavola della zonizzazione dell'allegato P. di F., mediante piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche.

Il piano particolareggiato o le lottizzazioni dovranno essere corredate da apposite norme di attuazione e saranno redatte con le seguenti prescrizioni:
Iff.:
0,8 mc/mq
2) H max:
mt. 8,50.
3) garage e parcheggi privati:

mq. 1 per ogni 20 mc. di costruzione.
4) tipi edilizi:
a) case a schiera a uno o due piani.
b) tipi edilizi liberi.

Il 40% della superficie del comparto dovrà essere adibita ad aree per attrezzature di uso pubblico, parcheggi, strade o verde pubblico.

Gli interventi di lottizzazione potranno essere estesi ad un area minima pari ad una maglia di P. di F.

ART. 24 - Prescrizioni particolari per la zona C5.

La destinazione d'uso di tali zone è la seguente:
insediamenti residenziali e alberghieri, locali per lo spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature di interesse pubblico, esercizi pubblici.

In tali zone l'edificazione sarà consentita solo previa approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche di iniziativa pubblica o privata, interessanti l'intero comparto individuato nel piano, o parte di esso (della superficie non inferiore a mq.30.000). Quest'ultimo, previo controllo e coordinamento da parte dell'ufficio comunale per l'attuazione del P. di F.

La concessione di edificare sarà concessa subordinatamente alla preventiva stipulazione per atto pubblico da trascriversi con l'intervento del Comune, di apposita convenzione.

In tali zone, il programma si attua applicando i seguenti indici:
-It : Indice fabbricabilità territoriale : 0,8 mc/mq.
b) -If : Indice fabbricabilità fondiaria : 1,30 mc/mq.
c) -H : Altezza max: mt. 8,00.
d) -Vl: Indice visuale libera:0,5
e) -Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria, secondo l'art. 44.
f) -Aree per l'urbanizzazione secondaria: 18 mq/100 mc.
Queste ultime vanno così ripartite:

- Mq. 2.00 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (PT, protezione civile) ed altri.
- Mq. 2.00 per spazi pubblici ed attrezzature sportive singolari (palestre, impianti giochi, piscine coperte e scoperte, tennis ecc.).
- Mq. 4.00 per parcheggi in aggiunta alle superfici previsti alla lettera e).

ART. 25 - Prescrizioni per la zona C6.

La destinazione d'uso di tali zone è la seguente:
-unità turistiche di base: insediamenti residenziali, alberghi ecc.
-attrezzature di contorno: negozi, esercizi pubblici, ristoranti distinti dagli alberghi, attrezzature per lo svago ecc.
-attrezzature sportive singolari: palestre, impianti giochi, piscine coperte ecc.
d)- area di riserva naturale: verde agricolo, boschivo, attrezzato.

In tali zone, l'edificazione sarà consentita solo previa approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche di iniziativa pubblica e privata, interessanti un intero comparto:
a) -unita turistica di base il 45%

b) -attrezzature di contorno il 10%
c) -attrezzature sportive singolari il 5%
d) -area di riserva naturale il 40%

In tali zone il piano si attua applicando l'indice di fabbricazione territoriale di 0,6 mc/mq nel rispetto dei seguenti indici:

a) -unità turistiche di base:
If = indice di fabbricabilità fondiari = 1,4mc/mq
Ic = indice di copertura = 1/4
H = altezza massima = 8,00
H = altezza massima per alberghi = mt. 10,40

b) -attrezzature di contorno:
If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,8 mc/mq
Ic = indice di copertura = 1/5
H = altezza massima = mt. 8,00

c) -attrezzature sportive singolari:
If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,8 mc/mq
Ic = indice di copertura = 1/5
h = altezza massima = mt. 5,00

d) -area di riserva naturale: divieto di edificazione assoluta. Area di pertinenza di cui agli art. a)- b)- c).

Gli insediamenti dei vari comparti dovranno inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

1) Nel comparto ai margini della s.s.275 (Maglie-Leuca) la edificazione dovrà avere un arretramento di almeno mt. 120 dalla strada statale; la fascia riveniente da tale arretramento sarà destinata ad area di riserva naturale rientrando la sua superficie nel computo del 40% di cui al precedente punto d).

La volumetria riveniente dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq su detta fascia, come su tutta l'area di riserva naturale, sarà localizzata altrove comportando la lottizzazione una divisione millesimale dei volumi in ragione della superficie territoriale.

2) Nel comparto "Serra dei Marsi" sarà vietata la edificazione sulle prominenze e fino al limite della strada "Porcinara", la cui superficie sarà invece destinata ad area di riserva naturale rientrando la sua superficie nel computo del 40% di cui al punto d).

La volumetria riveniente dall'applicazione dell'ift=0,6mc/mq sull'area di riserva naturale sarà localizzata altrove con la osservanza di quanto indicata nel punto 1).

ART. 26 – Prescrizioni per la zona D1.

Gli insediamenti industriali dovranno essere ubicati nella zona D1 indicata nell'allegato P. di F.. In tale zona qualsiasi costruzione è subordinata all'adozione di piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio delimitato dal P. di F. nel quale dovrà essere indicata la parte del territorio destinato a ciascun tipo di industria, ai

depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali. In Particolare la superficie da destinarsi a spazi pubblici o ad attività collettive non potrà essere inferiore al 10% della superficie dell'intero comprensorio.

In tali zone saranno permesse le costruzioni adibite a residenze solo per il personale di custodia. Dovranno essere inoltre rispettate le seguenti norme:
iff = indice di fabbricabilità fondiaria:
2mc/mq
H max = altezza massima: mt.12
Rc = rapporto di copertura: 40%
Dc = Distanza dai confini: mt.6
Df = Distanza tra i fabbricati: mt.12
Ds = distacco dalle strade: v. legislazione vigente
Parcheggi: 20% dell'area
area a verde alberato: 20%.

ART. 27 - Prescrizioni particolari per la zona E1.

Le zone per le attività primarie sono prevalentemente destinate all'agricoltura, alle foreste, alla caccia, alla pesca.

Sono inoltre ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura e allevamenti di bestiame, industrie estrattive, piccoli depositi di carburante. Sono ammesse costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè: fabbricati rurali, case coloniche, laboratori a carattere artigiano-agricolo, magazzini per la lavorazione di prodotti agricoli commisurati alle normali esigenze dell'azienda agricola su cui dovranno sorgere.
Tali edifici dovranno osservare le caratteristiche tecniche dell'art. 78 del R.E. e potranno sorgere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
~~*0.10 mc/mq di cui~~ 0,03 mc/mq *~~destinati alla residenza~~.
Rc - rapporto di copertura: 10% dell'area.
H max - altezza massima: 7,50 mt. salvo costruzioni speciali (sylos, ecc.)
** Dc - distanza dai confini:mt 6,00.

- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti.
- Ds - distanza dalle strade: (vedi D.M. 1.4.68 con un minimo di metri 15 dalle strade interpoderali)

~~Lm - lotto minimo:~~
~~mq. 10.000~~

Sono ammesse costruzioni di case padronali per residenza estiva unifamiliare per iniziativa del singolo proprietario su lotti di congrua estensione, con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq e con altezze non superiore a due piani.
~~** In tali casi la cubatura complessiva comprese le costruzioni rurali a servizio del fondo, dovrà essere contenuta sempre entro i limiti di 0.30 mc/mq.~~

Eventuali impianti di strade interne poderali o di pubblici servizi sono a totale carico del proprietario.

Le licenze per tutte le costruzioni residenziali previste nel presente articolo devono essere subordinate alla trascrizione presso la Conservatoria RR.II. di atto unilaterale di

vincolo di inedificabilità relativo all'area di pertinenza della costruzione da realizzare. *** (vedi nota in basso).

** Nota Art.27 - Al secondo comma, per la distanza dai confini si precisa: "minimo 5.00 m. e comunque eguale alla altezza massima delle costruzioni"; per la distanza tra i fabbricati si aggiunge "e comunque non inferiore a m. 10.00"; e ancora, per l'Iff si depenna la frase "0.10 mc/mq di cui destinati alla residenza.*

*** Nota Art.27 - Inoltre si depenna l'intero quarto comma ("In tali casi la cubatura complessiva ..... di 0.30 mc/mq".*

**** Nota Art.27- In calce alla norma si aggiunge "nel caso di interventi, connessi al potenziamento dell'agricoltura, alla zootecnia, ed alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi degli indici e parametri di cui innanzi sono consentiti previo ricorso alla procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6.8.67 n.765 e precedenti norme.*

ART. 28 - Prescrizioni particolari per la zona E2.

Tali zone sono destinate prevalentemente ad attività agricole. In esse non è consentito ubicare residenze agricole; viene concessa però la possibilità di realizzare volumi relativi ai servizi agricoli.

Nelle zone E2 dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq
- H max - altezza massima: 4,00 mt.
- Dc - distacco dai confini minimo: 5,00 mt.
- Ds - distacco dalle strade: 20 mt. e comunque non inferiore a quello previsto dal D.M. dell'1.4.68.

ART. 29 - Prescrizioni particolari per la zona E3.

Sono così denominate le zone destinate a mantenere il carattere attuale in relazione ad esigenze di mantenimento di situazioni paesaggistiche emergenti oppure ad esigenze di rispetto assoluto in considerazione della posizione geografica del luogo.

In dette zone è fatto obbligo la conservazione ed eventualmente il potenziamento delle alberature esistenti:

1) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq.
2) altezza massima: 4 mt.
3) lotto minimo: 2 ettari.
4) distacco dai confini e dal ciglio stradale: 50 mt.
5) è consentita l'edificazione solamente di edifici connessi allo sviluppo turistico. In tali zone è permesso derogare a quanto sopra stabilito nel caso il Comune intenda vitalizzarle, con la realizzazione di particolari attrezzature di un grande parco naturale da assumere come struttura di servizio sociale a grande raggio d'azione territoriale, sempre in relazione allo sviluppo turistico.

ART. 30 - Prescrizioni particolari per la zona F1.

Queste aree destinate alle attrezzature urbane, sono quelle previste all'art. 4 del D.M. 2.4.68 relativamente ai primi due commi del punto 5.

Potranno anche essere ubicate in queste zone attrezzature sportive e spettacolari, scoperte o coperte per un rapporto di copertura massima del 10% e con volumi eccedenti rispetto all'indice di fabbricabilità della zona.

Per le altre possibili attività, quando non siano fissate da norme ministeriali, indici e parametri diversi bisogna rispettare le seguenti norme:

- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq
- H max - altezza massima: 10,50 mt. salvo volumi speciali
- Rc - rapporto di copertura: 30% dell'area
- Df - distanza tra i fabbricati: minimo 15 mt.
- Parcheggi: 15% dell'area.

Qualora tale tipizzazione dovesse decadere queste aree sono da considerare come zone agricole di tipo E2.

In mancanza della realizzazione delle predette attrezzature si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

ART. 31 - Prescrizioni particolari per le zone F2.

Tali zone sono destinate a servizi di quartiere (secondo D.M.2.4.68)per le zone A e B.

In tali zone dovranno essere ubicati gli edifici scolastici dei cicli inferiori e medi, nonché le attrezzature di interesse comune, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali ecc. secondo l'art. 3 del D.M. 2.4.68.

Quando non siano fissati da norme ministeriali indici e parametri diversi bisogna rispettare la seguente normativa e i seguenti parametri urbanistici:

Aree per:	Iff	Rc	Hmax	Dc
1) asili nido-scuola materna	1,00	30%	4,50	10,00
2) scuola d'obbligo	2,00	40%	8,50	15,00
3) Chiese e opere parrocchiali centri culturali e sociali	2,50	50%	12,00	10,00
4) attrezzature sportive	1,50	50%	8,50	15,00
5) parchi e giochi	0,03	2%	5,00	____

Gli indici ed i parametri indicati nella suddetta tabella valgono anche per le zone destinate a servizi che di volta in volta verranno, secondo quanto prevede il D.M.2.4.68. cedute al Comune da parte dei lottizzatori delle zone C.

In tale zona potrà essere consentita lungo le strade la installazione di chioschi, distributori di benzina, edicole di giornali e cose affini, previe vincolo di precarietà.

In mancanza delle realizzazione delle predette attrezzature si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq.

ART. 32 - Prescrizioni particolari per la zona F3.

In tali zone è individuato un parco pubblico. In detta zona saranno potenziate le alberature esistenti con la posa a dimora di nuove piantumazioni. Inoltre in queste zone potranno essere ubicate attrezzature per lo svago quali chioschi, bar, giochi per bambini, ecc. applicando i seguenti indici e parametri:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
0,05 mc/mq

Rc - rapporto di copertura:
2,00%
Hmax- altezza massima:
5,00 mt. salvo attrezzature speciali.

ART. 33 - Prescrizioni particolari per la zona F4.

In tali zone dovranno essere ubicati i servizi annessi all'attività portuale (rimessaggi, officine, laboratori ecc.).

Sono anche ammesse le sopraelevazioni su piano terra esistente, solo però per costruzioni di supporto e complementari al turismo (locande, piccole pensioni ecc.):
1)Iff - indice di fabbricabilità fondiaria:
1,5 mc/mq; per la sopraelevazione del solo primo piano su terra esistente 3,00mc/mq
2)Hmax - altezza massima:
4,50 mt; solo per edifici destinati ad attrezzature nautiche e per le sopraelevazioni l'H max potrà essere portata a mt. 7,50.
3)Per le attrezzature del tempo libero e di ristoro si dovranno prevedere mq. 80 per ogni 100 mq di superficie lorda comunque coperta e per le attrezzature balneari si dovranno prevedere almeno un posto macchina per ogni posto barca.
4)Le aree libere da attrezzature, strade e parcheggi saranno piantumate con alberi di alto fusto.

ART. 34 - Prescrizioni particolari per la zona F5.

Tali zone sono destinate ad attrezzature balneari, nautiche e complementari al turismo.

In dette zone il P. di F. si attua per interventi urbanistici preventivi sulle superfici individuate nella tavola di zonizzazione dell'allegato P. di F. mediante piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Il piano particolareggiato e le lottizzazioni dovranno essere corredate da apposite norme di attuazione e saranno redatte in base alle previsioni seguenti:
1) E' fatto divieto di ricoprire con edifici o strutture comunque coperte anche se provvisorie, più del 5% della superficie del comparto.
2) H max - 4,50 mt.; solo per edifici destinati ad attrezzature nautiche l'H max potrà essere portata a mt.7,50 ove tecnicamente richiesto.
3) Nella fascia demaniale è vietata qualsiasi costruzione, le attrezzature connesse ed eventuali concessioni in funzione delle retrostanti attrezzature (ombrelloni, sedie, sdraio, attracchi ecc.) non dovranno pregiudicare il libero godimento della scogliera e del mare.

ART. 35 - Prescrizioni particolari per la zona H1.

Queste aree ricadono sotto il vincolo di inedificabilità per rispetto stradale (secondo il D.M. 1.4.68).

E' vietato costruire nei limiti previsti dal P. di F. o quando questo non porti alcun segno di rispetto stradale, secondo i limiti di rispetto dovuto alle strade secondo il D.M. 1.4.68.

La cubatura relativa alla superficie posta sotto vincolo può essere trasferita oltre il limite di rispetto. Tale criterio è valido anche per le zone di rispetto cimiteriale di cui al successivo art.36.

ART. 36 - Prescrizioni particolari per la zona H2.

Queste aree definite di rispetto cimiteriale sono regolamentate dalla legge comunale e provinciale.

La destinazione d'uso di tali zone è la seguente:
attrezzature cimiteriali, piccole costruzioni per la vendita di fiori, oggetti per il culto e l'onoranza ai defunti. La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a carattere precario **(vedi nota in basso)

*** Nota Art.37 - (si aggiunge ex-novo). Dopo l'art.36 si aggiunge ex-novo il presente art.37.*

"Art.37 - Applicazione Legge statale 28.1.77 n.10.

In fase attuativa le disposizioni della presente normativa restano valide compatibilmente con quanto disposto dalla legge statale 28.1.77 n.10, con particolare riferimento (per gli oneri di urbanizzazione il P.P.A. le lottizzazioni. ecc.) agli artt.3-5-6-7-8-9-10-11-13 e 18 e successive Leggi Regionali .

I N D I C E

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1 - Finalità delle norme. 1
Art. 2 - Norme generali. 1
Art. 3 - Edificabilità. 3
Art. 4 - Indici e parametri. 4
Art. 5 - Applicazione degli indici edilizi. 8

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
Art. 6 - Modalità e strumenti urbanistici di attuazione. 9
Art. 7 - Piano quadro. 9
Art. 8 - Piano particolareggiato. 10
Art. 9 - Piano di lottizzazione. 10
Art.10 - Intervento edilizio diretto. 13

TITOLO III° - ZONIZZAZIONE
Art.11 - Divisione del territorio in zone omogenee. 15
Art.12 - Prescrizioni per la zona A1. 16
Art.13 - Prescrizioni per la zona A2. 19
Art.14 - Prescrizioni per la zona B1. 22
Art.15 - Prescrizioni particolari per la zona B2. 24
Art.16 - Idem per la zona B3. 26
Art.17 - Idem per la zona B4. 28
Art.18 - Idem per le zone B5. 30
Art.19 - Idem Generali per le zone C. 32
Art.20 - Prescrizioni particolari per la zona C1. 34
Art.21 - Prescrizioni particolari per la zona C2. 36
Art.22 – Prescrizioni particolari per la zona C3. 38
Art.23 – Prescrizioni particolari per la zona C4. 40
Art.24 – Prescrizioni particolari per la zona C5. 41
Art.25 - Prescrizioni per la zona C6. 42
Art.26 - Prescrizioni per la zona D1. 45
Art.27 - Prescrizioni per la zona E1. 46
Art.28 – Prescrizioni particolari per la zona E2. 48
Art.29 – Prescrizioni particolari per la zona E3. 49
Art.30 – Prescrizioni particolari per la zona F1. 50
Art.31 - Prescrizioni particolari per la zona F2. 51
Art.32 - Prescrizioni particolari per la zona F3. 52
Art.33 - Prescrizioni particolari per la zona F4. 52
Art.34 - Prescrizioni particolari per la zona F5. 53
Art.35 - Prescrizioni particolari per la zona H1. 54
Art.36 - Prescrizioni particolari per la zona H2. 54