

COMUNE DI CORSANO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

VISTO: Per favorevole condizionamento

all'esecuzione di attività pubblica

in esecuzione del n. 1124

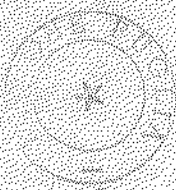
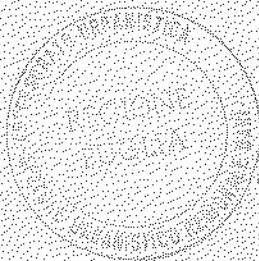
del 26 APR 1975

del Consiglio Comunale

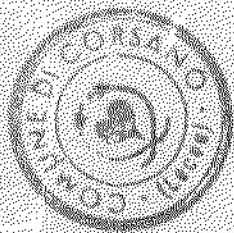
del 12 APR 1975

DEL SEGRETARIO REGIONALE

18 APR 1975



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
Il Sindaco

Dott. Ing. Marcello Fabbri

Dott. Ing. Giuseppe Marasco

[Handwritten signature]

Art. 3 - Tempi di attuazione

Ogni triennio il Comune delibera i comprensori urbanistici dei quali è prevista l'attuazione nel triennio stesso, e l'ammontare delle spese necessarie da iscrivere nei bilanci. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nei comprensori di intervento urbanistico di cui è prevista l'attuazione, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; tali progetti verranno coordinati a cura del Comune, che provvederà a tale scopo ad apportarvi le eventuali modifiche e a compilare d'ufficio i progetti di lottizzazione qualora i proprietari non aderiscano.

Art. 4 - Lottizzazioni

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è regolata dalle norme di legge, dalle prescrizioni del presente strumento urbanistico, ed è subordinata alla stipula di una convenzione, di cui all'art. 8 della legge 7 agosto 1967 n° 765. La convenzione deve specificare anche la quota parte, da assumere a carico del proprietario, delle spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi. Tale quo-

"Art. 4: bis - Piani-quadro-

In alternativa alla redazione dei piani di lottizzazione, l'Amministrazione Comunale può fare ricorso -in ogni comprensorio di intervento urbanistico- alla redazione di appositi piani-quadro.

Il piano-quadro è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide; esso contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione e dà direttive per l'edilizia residenziale, viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione (previo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico Regionale) con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6/8/67, n. 765".

PARTI I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Comprensori di intervento urbanistico

Il presente strumento urbanistico si attua mediante il coordinamento degli interventi nell'ambito di "comprensori di intervento urbanistico", delimitati secondo quanto indicato nella apposita planimetria, (tavola n° 5).

Art. 2 - Dimensionamento delle aree per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 3, D.M. 2 aprile 1968)

In ogni comprensorio di intervento urbanistico, l'estensione minima delle aree da destinare a spazi pubblici, alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (art. 3, D.M. 2 aprile 1968) è fissata dalla tabella allegata alla apposita planimetria (tavola n° 6) .

ta parte va determinata suddividendo la spesa per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi relativa all'attuazione del comprensorio di intervento urbanistico interessato dalla lottizzazione. La suddivisione va fatta in misura direttamente proporzionale al volume costruibile nell'ambito della lottizzazione stessa.

La superficie minima di utilizzazione per le lottizzazioni non può essere inferiore ad un ettaro.

Nelle zone urbanizzate e per le quali non sia stata necessaria l'approvazione di un piano di lottizzazione e della apposita convenzione, il rilascio della licenza di costruzione è subordinata al versamento di una indennità relativa alla presenza di opere di urbanizzazione realizzate dal Comune.

Tale indennità dovrà essere proporzionale al volume costruibile in seguito alla licenza di costruzione.

A - CENTRO
STORICO

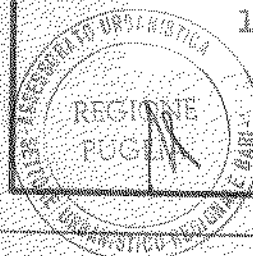
5

A) - E' vietata l'alterazione degli edifici di valore architettonico, storico e ambientale; in tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi che abbiano fini di restauro, consolidamento statico e risanamento, a condizione che non ne risultino alterate le caratteristiche; le densità edilizie non devono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico, ambientale ed artistico.

B) - Gli edifici che non appartengono alla precedente categoria possono formare oggetto anche di opere di trasformazione e di rinnovamento; in ogni caso le opere saranno attuate mantenendo le caratteristiche architettoniche dell'ambiente anche per quanto riguarda l'uso dei materiali e dei colori. Le nuove costruzioni da realizzare su aree libere o risultanti da demolizioni non devono superare i 5 metri cubi per metro quadrato di area fabbricabile.

C) - I negozi posti al piano terreno degli edifici non devono alterare con le mostre, gli ingressi e le vetrine le caratteristiche dell'ambiente.

"D) Le disposizioni di cui innanzi valgono compatibilmente con le prescrizioni di cui agli artt. 7 - 8 - 9 del D.M. 2/4/68, n. 1444 per le zone omogenee di tipo A, da applicare nella presente zona.



Inoltre, nel caso di opere di trasformazione o rinnovamento, nonché in nel caso di nuove costruzioni (vedi punto B), il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di appositi studi planovolumetrici estesi ad idonei settori di intervento, da sottoporre al preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia".

- E) - Negli edifici d'angolo, l'altezza dell'edificio non dovrà superare la larghezza della strada di sezione minore per una lunghezza di risvolto sulla strada di sezione maggiore di m. 8.
- F) - Non possono essere consentite trasformazioni e ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di superfici di parcheggio in area privata, direttamente accessibili dalla pubblica strada, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, con un minimo di mq. 16.

E) - Negli edifici d'angolo, l'altezza dell'edificio non dovrà superare la larghezza della strada di sezione minore per una lunghezza di risvolto sulla strada di sezione maggiore di m. 8.

F) - Non possono essere consentite trasformazioni e ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di superfici di parcheggio in area privata, direttamente accessibili dalla pubblica strada, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, con un minimo di mq. 15.

A) - E' ammesso il completamento, la sopraelevazione e la costruzione dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di nuovi edifici nei lotti ancora ineditati per destinazione residenziale, di attività pubbliche e di interesse pubblico, quali uffici, negozi, studi professionali, autorimesse e parcheggi pubblici, ecc. - Sono escluse le attività artigianali moleste e rumorose.

B) - L'indice di fabbricabilità massimo è di mc. 3 a mq. di lotto fabbricabile; in ogni caso la superficie coperta massima non potrà superare il 70% della superficie totale del lotto.

C) - L'altezza massima degli edifici non può superare i m. 12, e comunque non può essere superiore alla larghezza stradale. - E' consentito l'arretramento dal filo stradale per raggiungere l'altezza massima consentita, a condizione che venga sistemato il terreno antistante la costruzione.

D) - E' prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate prospicienti su strada.

Distanza dai confini: non minore di m. 5.00 -

E) - Negli edifici d'angolo, l'altezza dell'edificio non dovrà superare la larghezza della strada di sezione minore per una lunghezza di risvolto sulla strada di sezione maggiore di m. 8.

F) - Non possono essere consentite trasformazioni e ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di superfici di parcheggio in area privata, direttamente accessibili dalla pubblica strada, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, con un minimo di mq. 15.

"G) Per la fascia di fabbricati prospettanti il centro storico, si prescrive, in fase progettuale ed esecutiva, il rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale".

C ₁ - SEMINTENSIVA		3	200	8
-------------------------------	--	---	-----	---

- SUPERFICIE COPERTA : 60% del lotto fabbricabile. -

- NUMERO DEI PIANI : ^{due} tre compreso il piano terra (o piano rialzato).-

A) - Sono ammessi il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti e le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenze, uffici, studi professionali, laboratori artigiani purché non rumorosi e comunque molesti, negozi, magazzini; le licenze di costruzione vengono rilasciate dopo aver ottemperato a quanto richiesto dagli art. 1, art. 2, art. 3, art. 4 delle norme generali - parte prima.

B) - Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i tre metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile.

C) - La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto.

(continua a pag. 10)



C ₂ - ESTENSIVA		2	600	8,00
----------------------------	--	---	-----	------

A) - Sono ammessi il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti, e le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenze, uffici, studi professionali, laboratori artigiani purché non rumorosi e comunque molesti.

B) - Sia nel caso di completamento, trasformazione, sopraelevazione e ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare i due metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile.

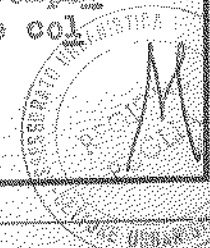
C) - La superficie coperta non dovrà superare il 50% della superficie totale del lotto.

D) - L'altezza massima del fabbricato non deve superare i m. 8.

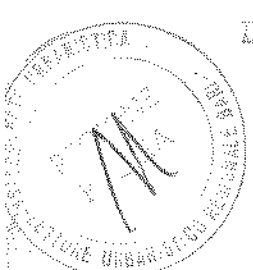
E) - Le costruzioni dovranno essere isolate, con distanza minima dai confini e dal fronte stradale pari a m. 5,00.

F) - Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le trasformazioni devono prevedere la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, computati tenendo conto del volume complessivo; devono prevedere inoltre la sistemazione a verde delle restanti superfici libere.

"G) Il rilascio delle licenze edilizie é subordinato alla redazione di piani di lottizzazione o piani-quadro estesi ad idonei comparti di intervento, contenenti anche le aree per attrezzature collettive di cui al D.M. 2/4/68 n.1444".



C₁



D) - L'altezza massima dei fabbricati non deve superare i m. ~~8~~⁵ e non più di ~~tre~~^{due} piani fuori terra e comunque non deve essere superiore alla larghezza stradale. - Negli edifici d'angolo tra due strade, l'altezza non dovrà superare la larghezza delle strade di sezione minore per una lunghezza di risvolto sulla strada di sezione maggiore a m. 6.

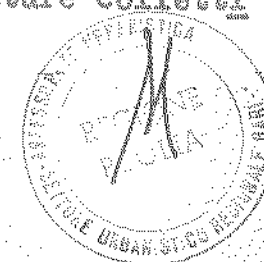
E) - Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12, in ogni caso le pareti finestrate su strada devono distare almeno m. 10 dalle pareti antistanti. - E' fatto divieto di aprire nuove finestre, porte o altre aperture in pareti distanti meno di m. 10 da edifici antistanti su strada.

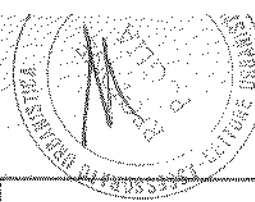
F) - Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le trasformazioni devono prevedere la sistemazione di superfici di parcheggio in area privata pari a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, computati

tenendo conto del volume complessivo, con un minimo di mq. 16.

G) - La superficie minima dei lotti fabbricabili è di mq. 200.

"H) Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di piani di lottizzazione o piani-quadro estesi ad idonei comparti di intervento, contenenti anche le aree per attrezzature collettive di cui al D.M. 2/4/68, n.1444".





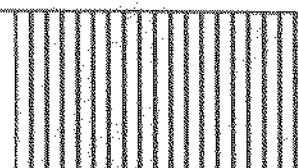
D - INDUSTRIALE		1	1.000	10, -
-----------------	--	---	-------	-------

- SUPERFICIE COPERTA : 1/3 della superficie totale del lotto.

- A) - L'urbanizzazione di tali zone deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria.
- B) - E' consentita l'edificazione di stabilimenti industriali e artigianali; non sono ammesse le residenze, se si eccettua un alloggio del custode di superficie utile non superiore a mq. 100.
- C) - Il volume totale costruibile non deve superare un metro cubo per metro quadrato di lotto fabbricabile.
- D) - La superficie coperta non deve superare 1/3 dell'area totale del lotto. - Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde anche con essenze di alto fusto. - La superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona.

(segue a pag. 16)

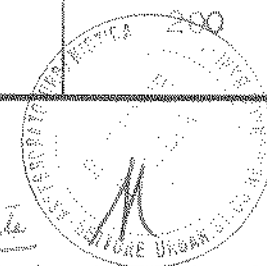
C₃ - EDILIZIA
ECONOMICA E
POPOLARE



3

200

12



preferenzialmente
In tali zone sono ubicabili iniziative di edilizia economica e popolare previste dalla legge n° 157 del 18/4/1962.

Valgono le norme delle precedenti zone C₁ - Semintensive.

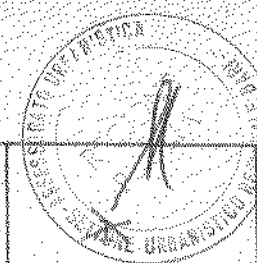
E₁

G) - Per le proprietà fondiarie ~~che~~ all'atto dell'approvazio-
ne del presente strumento urbanistico siano inferiori ad
un ettaro è ammessa la costruzione entro i limiti di
m² 0,03 a mq.



E₁ - AGRICOLA

0,03

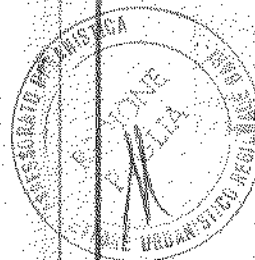


8

A) - Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola
e case coloniche; sono consentiti in via eccezionale im-
pianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (co-
struzioni facenti parte integrante di attrezzature per at-
tività agricole o estrattive).

B) - Per le case coloniche è prescritta la massima densità fon-
diaria di metri cubi 0,03 per metro quadrato.

C) "In deroga agli indici e parametri di cui alla presente norma, è con-
sentita la realizzazione di impianti produttivi connessi alla zootecnia
e trasformazione dei prodotti agricoli, previa applicazione per l'ap-
punto della procedura propria della deroga di cui all'art.16 della leg-
ge 6/8/67, n.765".



D) - L'altezza massima per le abitazioni non può superare m. 8;
per le costruzioni con altra destinazione, l'altezza massi-
ma non può superare i m. 10, salvo casi speciali richiesti
da tipi particolari di attività produttive, da documentare
alla presentazione del progetto.

E) - La distanza tra gli edifici non può essere inferiore all'al-
tezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m.10.

F) - Deve essere destinata a parcheggio una superficie non infe-
riore a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di
costruzione. -



E) - L'altezza massima non può superare i m. ¹⁰~~12~~, salvo casi particolari richiesti da tipi speciali di attività industriali, da documentare all'atto della presentazione del progetto.

F) - Le distanze tra i vari corpi di fabbrica non possono essere inferiori all'altezza del corpo più alto; le distanze dei corpi di fabbrica dai confini del lotto e dalle strade non possono essere inferiori a m. 5,00.

G) - Deve essere destinata a parcheggio in area privata una superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

""H) Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di idonei piani di lottizzazione o pianoquadro esteso all'intera zona. Inoltre, nella zona, è consentita solo la realizzazione di industrie di tipo non pesante e non inquinante"".



E ₂ - AGRICOLA SPECIALE		0,01		
------------------------------------	--	------	--	--

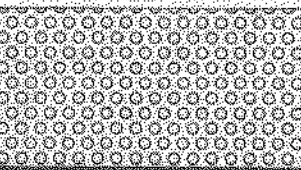
A) - Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola.

B) - È prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi 0,01 per metro quadrato.

C) - L'altezza massima non può superare i m. 8.

D) - La distanza tra gli edifici non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10.

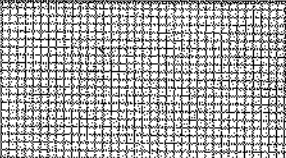
E) - Deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

E ₃	AGRICOLA DI RISERVO DEL CIVILTINO		0,05	B
----------------	---	---	------	---



È vietata ogni costruzione residenziale; sono consentite le costruzioni di edifici connessi con l'agricoltura, e ~~connessa la residenza, con le attività artigianali~~.

Per dette costruzioni è prescritta la massima densità fondiaria di mc. 0,05 a mq.; altezza massima degli edifici ai m. 8,00.

F ₁	ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI				
----------------	--	---	--	--	--

Tali zone, di proprietà o di uso pubblico, sono vincolate alla destinazione attuale, o ad altra destinazione sempre comunque per attrezzature pubbliche.

P ₂ -	ATTREZZATURE PROVISTE		3		10
------------------	--------------------------	--	---	--	----

A) - Tali zone corrispondono al campo di determinazione delle aree urbanisticamente più idonee per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo le indicazioni del D.M. 2 aprile 1968.

B) - Il volume costruibile non può superare i tre metri cubi per metro quadrato di lotto costruibile.

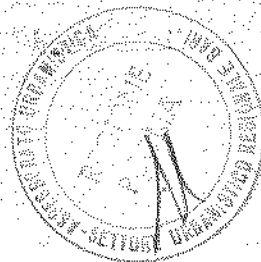
C) - La superficie coperta non deve superare il 50% della superficie totale. - Il 50% delle aree libere deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto.

D) - L'altezza massima degli edifici non può superare i m. 10, salvo esistenze derivate da particolari destinazioni d'uso.

E) - La distanza fra gli edifici non deve essere inferiore a m. 15. La distanza dai confini non deve essere inferiore a m. 7,50.

F) - Le superfici per parcheggi devono essere commisurate alle destinazioni d'uso dell'area e non devono essere inferiori a un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione.

****G) In alternativa, per l'intervento dei privati, valgono le norme di cui alla zona E2 = zona agricola speciale**.**



P ₃ -	ATTREZZATURE A CARATTERE SOCIALE		1		15
------------------	--	--	---	--	----

A) - La zona è destinata alla realizzazione di attrezzature turistiche pubbliche e di interesse pubblico, come alberghi, motels, villaggi turistici e attrezzature complementari, parchi attrezzati per il gioco e lo sport, campings, ecc.

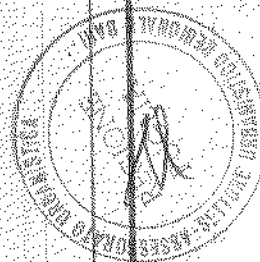
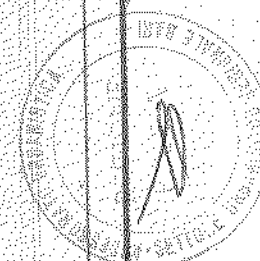
B) - L'indice di fabbricabilità territoriale è di un metro cubo per metro quadrato.

C) - L'altezza massima consentita è di m. 8.

D) - Il progetto edilizio per l'utilizzazione di tali zone deve essere integrato da un progetto urbanistico relativo all'inserimento paesistico nell'ambiente, alle sistemazioni esterne, al verde pubblico e privato ed alle attrezzature pubbliche.

****E) Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di appositi piani di lottizzazione e pianiquadro, estesi ad idr nei comparti di intervento, da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti, per la Puglia e dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia ed successivo nulla-osta dell'Ente Regione. All'interno dei piani in parola vanno inseriti gli standards di cui al D.M. 2/4/68, n.1444. Inoltre, con apposito schema di convenzione, dovranno essere fissati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria collegati agli interventi di progetto**.**

Tenute conto che trattasi principalmente di aree appartenenti al demanio comunale, e con riferimento a quanto indicato nel disegno di legge urbanistica pugliese (nel quale la Giunta Regionale nell'aprile 1975 si è espressa favorevolmente), nel punto B) l'indice di fabbricabilità territoriale viene fissato nel valore di 1,20 mc/mq.



F. - TURISTICO			
RESIDENZIALE CON		0,4	500
VINCOLO PAESISTICO			3,5

"L'edificazione in tale zona è subordinata alla redazione, adozione ed approvazione (da parte dell'Ente Regione) di piani di lottizzazione e piani-quadro estesi a comparti di superficie non inferiore a quattro ettari. Tali piani corredati di apposita convenzione ai sensi dell'art.8 della legge 6/8/67 n.765, dovranno garantire il rispetto dell'orografia e delle caratteristiche ambientali esistenti, e pertanto dovranno curare che vengano lasciate libere da costruzioni le parti orograficamente interessanti o inaccessibili del territorio. Gli stessi vanno sottoposti al preventivo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico Regionale e della Soprintendenza ai Monumenti per la Puglia.

In questa zona vanno rispettati gli indici e parametri che seguono:

- comparto minimo (da sottoporre a lottizzazione - o piano-quadro) = quattro ettari;
- lotte minimo = mq.2000;
- indice di fabbricabilità territoriale = 0,06 mc/mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,10 mc/mq.
- altezza massima = m.3,50;
- superficie massima coperta = mq.80;
- volume massimo edificabile = mc/ 280;
- aree per attrezzature collettive: nella misura fissata dal D.M. 2/4/68 n.1444".

Il Piano particolareggiato deve garantire la salvaguardia del verde esistente; non deve prevedere sbancamenti a mezza costa che alterino la morfologia del terreno; deve garantire che le costruzioni, i muri di recinzione ed ogni altra opera, escluse le piantumazioni a verde, lascino completamente libera la visuale del mare dalla strada litoranea.

Le costruzioni dovranno rispettare la tipologia dell'architettura spontanea ambientale, secondo i criteri indicati dalla tavola n° allegata.

La edificazione consentita può anche essere realizzata in aggiunta a costruzioni rustiche esistenti, che devono essere riattate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche-architettoniche esistenti.

F₅ - BALNEARE

Detta zona è destinata esclusivamente ad attrezzature balneari come stabilimenti balneari e simili, e attrezzature sportive. -

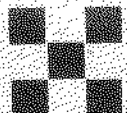
Sono assolutamente vietate le costruzioni ad uso residenziale, alberghiero, e che comunque non rivestano carattere di servizio per le attrezzature di cui sopra e di ricaro temporaneo. - Ogni opera di trasformazione deve rispettare le caratteristiche dell'ambiente esistente.

"Sono ammesse opere mobili o semifisse, inoltre (per i servizi generali) sono consentite opere fisse solo per volumi con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,01 mc/mq. Ogni intervento va sottoposto al preventivo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia e della Soprintendenza ai Monumenti, e dovrà essere inserito in un apposito studio di approfondimento della zona balneare, con conseguente programmazione degli insediamenti della fascia costiera a carattere balneare".

ATTREZZATURE

TURISTICHE

E' consentita in tale area la realizzazione di attrezzature turistiche mediante il ripristino delle costruzioni rustiche esistenti (v. foto allegate) con rigoroso rispetto dell'ambiente, secondo la tavola n° allegata.

F. - PARCO TERRITORIALE				
----------------------------	---	--	--	--

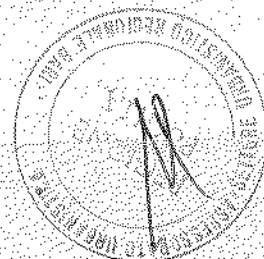
A) - Tali aree costituiscono la dotazione territoriale in relazione all'art. 4 punto 5 del D.M. 2 aprile 1968 (parchi pubblici urbani e territoriali).
L'utilizzazione edilizia di tali aree è riservata alle sole attrezzature relative alla destinazione d'uso della zona.

Vale la simbologia di cui alla zona per attrezzature turistiche (sempre nella presente Norma di Attuazione).

Inoltre si aggiunge:

"Il rilascio di ogni licenza edilizia è subordinato alla redazione di un apposito piano di utilizzazione delle zone, da sottoporre al preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia e della Soprintendenza ai Monumenti, nonché al nulla-osta dell'Ente Regione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima = 3,50;
- indice di fabbricabilità territoriale = 0,01 mc/mq.
- indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq".



ZONA	SIMBOLOGIA	FABBRICABILITA' FONDIARIA	MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA