



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA
PROVINCIA DI BRINDISI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ING. PASQUALINO CERVELLERA

Il Sindaco

Pietro Versienti

Il Presidente della Regione Puglia

Gennaro Trisorio Liuzzi

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1203 del 17.07.1973

D.C.C. n. 316 del 25.11.1982



PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle zone urbanizzate e per le quali non sia necessaria l'approvazione di un piano di lottizzazione, il rilascio della licenza di costruzione è subordinata al versamento di una indennità relativa alle opere di urbanizzazione, che il Comune è tenuto a realizzare. L'indennità è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale, da approvarsi a norma di legge, è commisurata al volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che mergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

Nelle zone urbane, allo scopo di decongestionare il traffico e di ottenere la bonifica igienica, o di isolare edifici storici, aventi valore artistico, sono consentite le espropriazioni per causa di pubblica utilità, di costruzioni vetuste e fatiscenti, privi di requisiti igienici, di nessun valore architettonico, e cadenti, destinate a demolizione, con l'utilizzazione dei suoli di risulta per sedi viarie e attrezzature di pubblico interesse, previa approvazione di progetti (~~piani~~) particolareggiati di risanamento.

ANNOTAZIONE: Per il reperimento delle aree per attrezzature collettive di cui al D.M. 02.04.68 in fase di applicazione del presente programma, va fatto riferimento alle indicazioni contenute nella Tavola 6.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
STORICO – AMBIENTALE A		5,00 mc/mq	200 MQ	12,00 m

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

Gli edifici che non appartengono alla precedente categoria possono formare oggetto anche di opere di trasformazione e rinnovamento; in ogni caso le opere saranno attuate alle seguenti condizioni:

- *le caratteristiche architettoniche devono essere tali da uniformarsi, per quanto riguarda soprattutto i colori e i materiali, a quelli dell'ambiente;*
- *gli elementi architettonici e di ornato esistente e che abbiano comunque valori e pregio ambientali devono essere conservati e inseriti nell'edificio da costruire.*

I negozi posti al piano terreno degli edifici di valore architettonico, storico e ambientale, *non devono alterare* con le mostre gli ingressi e le vetrine, l'architettura esistente.

In ogni caso, le mostre, gli ingressi e le vetrine devono uniformarsi alle caratteristiche dell'ambiente, soprattutto per quanto riguarda i colori e i materiali.

Le targhe, i cartelli, le insegne reclamistiche, ecc., devono essere di piccole dimensioni e della massima semplicità.

Sono vietate le insegne reclamistiche del tipo a bandiera.

L'Amministrazione Comunale preciserà un termine entro il quale i negozi e le botteghe poste al piano terra degli edifici in tale zona debbano trasformare le mostre, gli ingressi, le insegne e le vetrine qualora queste siano in contrasto con le caratteristiche ambientali o architettoniche.

ANNOTAZIONE: Indice di fabbricabilità superficie minima, altezza massima, adeguate alla tipologia esistente ed inserita in uno studio piano volumetrico, di cui gli articoli 7-8-9 del D.P.R. 02.04.1968 n° 1444 inerenti centri storici.

b) - Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni il volume complessivo dell'edificio *non deve superare* in ogni caso i **cinque** metri cubi per metro quadrato di lotto edificabile.

c) - L'altezza massima dell'edificio deve uniformarsi al profilo stradale delle successioni di facciate nel quale viene ad inserirsi, fino all'*altezza massima* di **m 12,00** , purché il rapporto fra larghezza stradale e altezza dell'edificio non sia mai inferiore a 1/2.

E' consentito risvoltare l'altezza della facciata degli edifici lungo le strade laterali per una lunghezza massima di m.10.


d) - Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti *non devono occupare* un'area maggiore del **60%** rispetto alla superficie totale del lotto fabbricabile.

e) - Nel caso di restauro, risanamento, trasformazione, 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 prive di valore storico artistico e ambientale.

Per le nuove costruzioni è prevista in tutti i casi la distanza minima assoluta di **m 10,00** fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ma è consentita la deroga a tale prescrizione soltanto per i prospetti stradali che si inseriscono in un allineamento preesistente su strade di larghezza inferiore a **m 10,00**.

f) - Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni deve essere prevista una superficie di parcheggio in area privata pari a metri quadri uno per ogni venti metri cubi di costruzione.

ANNOTAZIONE: Tutte le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano compatibilmente con quanto segue: Nella zona omogenea di tipo A sono consentite operazioni di consolidamento e restauro, nonché eventuali demolizioni e ricostruzioni, e per le stesse, in merito agli indici di fabbricabilità altezze, distanze, si applicano le disposizioni contenute negli articoli 7-8-9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444. Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato al preventivo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico Regionale, le nuove costruzioni vanno inserite in idonei settori d'intervento.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
DI EDILIZIA ESISTENTE DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE B		5,00 mc/mq		12,00 m

a) - E' ammesso il completamento, la sopraelevazione e la ricostruzione 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 rumorose e comunque moleste, e le attività industriali.

b) - L'indice di fabbricabilità massimo è di metri cubi **cinque (5)** di costruzione per ogni metro quadrato di lotto fabbricabile. Le costruzioni che alla data dell'approvazione del presente Piano di Fabbricazione, consistono di un solo piano fuori terra *possono essere sopraelevate* di un *primo piano*, fino all'altezza massima totale di **m 9,00**, semprechè la nuova superficie coperta a primo piano non superi il **70%** dell'area totale del lotto, e *previa approvazione di studi particolareggiati*.

c) - In ogni caso la superficie coperta massima *non potrà superare il 70%* della superficie totale del lotto e *previa approvazione di studi particolareggiati*.

d) - L'altezza massima degli edifici non può superare i **m 12,00** e comunque non può essere superiore alla larghezza stradale.

E' consentito inoltre risvoltare l'altezza della facciata degli edifici lungo le strade laterali per una lunghezza minima di **m 4,00** e comunque non superiore alla larghezza della strada più stretta.

e) - E' prescritta in tutti i casi la distanza minima *assoluta* di **m 10,00** fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consentita la deroga a tale prescrizione soltanto per i prospetti stradali, qualora si inseriscano in un allineamento preesistente, su strade di lunghezza inferiore a m 10,00 e previa approvazione di studi particolareggiati.

f) - Non possono essere consentite sopraelevazioni, trasformazioni, ampliamenti e ricostruzioni, se non si provvede alla sistemazione di parcheggi in area privata direttamente accessibili alla pubblica via, pari a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione complessiva.

ANNOTAZIONE: g) - Va rispettato il 6° comma dell'art. 17 della legge 06.08.1967, n°765. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di appositi studi particolareggiati ai sensi della Circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n°344 in data 04.05.1972. (*modificato con Consiglio Comunale con atto n. 33 delle sedute del 11-14 Ottobre 1972*)

ANNOTAZIONE: Art. 18 L. 06.08.1967 n° 765 : "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
SEMINTENSIVA C1		5,00 mc/mq	200 mq	12,00 m

- a) - L'urbanizzazione di tali zone deve essere attuata mediante piani di lottizzazione comprendenti un'area urbanisticamente unitaria.
- b) - Sono ammessi il completamento, la trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti e le nuove costruzioni per le seguenti destinazioni: residenza, uffici, studi professionali, laboratori artigiani purchè non rumorosi e comunque molesti.
- c) - 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 **cinque** metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile.
- d) - La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie totale del lotto.
- e) - L'altezza massima del fabbricato non deve superare i m 12,00 e comunque non deve essere superiore alla larghezza stradale. E' consentito di risvoltare l'altezza della facciata lungo la strada laterale per una lunghezza massima di m 12,00.
- f) - Tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

In ogni caso le pareti finestrate devono distare almeno m 10,00 dalle pareti antistanti.

E' fatto divieto di aprire nuove finestre, porte o altre aperture in pareti distanti meno di m 10,00 da edifici antistanti.

g) - 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 10 metri cubi di costruzione, computati tenendo conto del volume complessivo.

~~h) - A norma dell'art. 17 della legge 1967, n° 765, possono essere realizzati edifici con indice di fabbricabilità fondiaria fino a mc. 5 a mq. Di area edificabile, previa approvazione di un piano particolareggiato esteso ad uno o più comparti edificatori. (abolita)~~

ANNOTAZIONE: d = la superficie coperta non potrà in ogni caso superare il 60% della superficie attuale del lotto.

f = abolizione totale dell'ultima norma (h barrata).

h) - Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di piani di lottizzazione o piani quadro, ai sensi dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n° 765, estesi ad idonei settori di intervento (di cui alla tav. 6)

Si precisa che il piano quadro è uno studio particolareggiato di parti più o meno esteso del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide; esso contiene l'individualizzazione, da direttive per l'edilizia residenziale, e va adottato con delibera consiliare ed attuato ai sensi dell'art 8 della legge n° 765.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
ESTENSIVA-RADA (Ville) C2		5,00 mc./mq	600 mq	9,00 m

a) - Le distanze dai confini e dal fronte stradale non devono essere inferiori ai m 5,00, mentre le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a m 10.

Le aree libere devono essere piantumate con essenze ad alto fusto per una parte non inferiore al 50%.

Per il rilascio della licenza edilizia deve essere prevista nel progetto la sistemazione a verde che formerà parte integrante del progetto edilizio e di cui pertanto deve essere controllata l'attuazione per il rilascio della dichiarazione di abitabilità di cui all'art. 21 del Regolamento Edilizio.

b) - 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 purchè non rumorosi e comunque molesti.

c) - La superficie coperta non dovrà superare il 35% della superficie totale del lotto.


d) - L'altezza massima del fabbricato non deve superare i m 9,00 e comunque non deve essere superiore alla larghezza stradale.

e) - Sia nel caso di completamento, trasformazione, la sopraelevazione e la ricostruzione di fabbricati esistenti, sia nel caso di nuove costruzioni, il volume totale dell'edificio non deve superare valori dell'indice di fabbricabilità fondiario compresi tra 1,5 e 2 mc/mq. (~~1,5 metri cubi per metro quadrato di lotto fabbricabile.~~)

ANNOTAZIONE: d) Le distanze dai confini e dal fronte stradale non devono essere inferiori a m.5 (modificato dal consiglio Comunale con atto n. 33 nelle sedute del 11-14 Ottobre 1972).

g) Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di piani di lottizzazione e piani quadro ai sensi dell'art. 8 della legge 6-8-67 n° 765, estesi ad idonei settori di intervento (di cui alla tav. 6).

I piani di lottizzazione o piani quadro costituiranno anche varianti al programma di fabbricazione da adattarsi a norma di legge, in quanto si ritiene che l'indice di fabbricabilità proposto dall'Amministrazione Comunale non sia accettabile per una zona a ... e vada, in sede di approfondimento del presente programma, appositamente ridimensionato con valori compresi tra 1,5 e 2 mc/mq.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
INDUSTRIALE D		≤ 3 mc/mq		15,00 m

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.

Non sono ammesse le residenze, se si accetta l'alloggio per il custode.

c) - La superficie coperta non deve superare il 30% dell'area totale del lotto. Almeno il 40% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto. La superficie da destinare ad attività collettiva, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona, e dovrà inoltre rispettare le quantità fissate del D.M. 2-4-68 n°1444 ed alla tav.6 del programma di fabbricazione.

d) - L'altezza massima non può superare i m. 15, salvo casi particolari richiesti da tipi speciali di attività industriali, da documentare all'atto della presentazione del progetto.

e) - Le distanze fra i vari corpi di fabbrica non possono essere inferiori all'altezza del corpo più alto e mai inferiore a m 10,00 ; le distanze dei corpi di fabbrica dai confini del lotto non può essere inferiore a m 10,00 e dalle strade non può essere inferiore a m 15,00 .

f) - Deve essere destinato a parcheggio in area privata una superficie non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

ANNOTAZIONE: g) - Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di idonei piani quadro.

h) - L'indice di fabbricabilità fondiario *non deve superare il valore di 3,00 mc/mq.*

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
AGRICOLA E		0,03 mc/mq	5.000 mq	9,00 m

a)- Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola, case coloniche, ville e villette residenziali. Sono consentiti in via eccezionale impianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (costruzioni facenti parte integrante di attrezzature per attività agricole o estrattive), previa applicazione della procedura di cui all'art. 16 della legge 6-8-67 n°765.

b)- Per le abitazioni è prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi **0,03** per metro quadrato.

~~Per le proprietà fondiarie che all'atto dell'approvazione del presente strumento urbanistico, siano inferiori ad un ettaro, è ammessa una densità fondiaria non superiore a 0,1 metri cubi per metro quadrato.~~

c)- L'altezza massima per le abitazioni non può superare i **m 9,00** . Per le costruzioni ad altra destinazione, l'altezza massima non può superare i m 15,00 salvo casi speciali richiesti da tipi particolari di attività produttive, da documentare alla presentazione del progetto.

d)- La distanza tra vari corpi di fabbrica deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e mai inferiore a m 10,00 .

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

f)- La distanza delle costruzioni dalle strade vicinali non può essere inferiore a 20,00 metri, misurati dal ciglio della strada. Per il resto vale il D.M. 1-4-1968 n° 1404.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
AGRICOLA SPECIALE		0,01 mc/mq		

a)- Tali aree costituiscono la donazione dell'abitato in relazione all'art. 3, punti a), b), c) del D.M. 2 Aprile 1968 (aree per l'istruzione e aree per attrezzature di interesse comune).

b)- Il volume costruibile non può superare i seguenti indici:

-aree per l'istruzione: un metro cubo per metro quadrato di superficie costruibile;

-aree per attrezzature di interesse comune: tre metri cubi per metro quadrato di superficie costruibile.

c)- L'altezza massima degli edifici, di norma, non deve essere superiore a quella massima consentita nella zona di cui l'area forma parte integrante.

d)- La distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a m 12,00 .

e)- Le superfici per parcheggi devono essere commisurate alla destinazione d'uso delle aree.

Per aree destinate ad edifici di carattere direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità massima di mq 80 di spazio, di cui almeno la metà destinato a parcheggi.

Devono essere inoltre assicurate ampie superfici per il traffico e la sosta pedonali.

ANNOTAZIONE: f)- In alternativa a quanto in precedenza fissato, per interventi diversi da quelli stabiliti nelle lettere a-b-c-d-e, sono consentite al privato realizzazioni con un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,01 mc/mq, e seguendo le procedure di cui all'art. 8 della legge 6-8-67 n° 765.

ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	ALTEZZA MASSIMA
DI RISPETTO DEL CIMITERO				

E' vietata la costruzione.

ANNOTAZIONE: fatta eccezione per piccoli manufatti commessi con le attività cimiteriali.

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1203 del 17.07.1973

D.C.C. n. 316 del 25.11.1982



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

Il Sindaco

Pietro Versienti

Il Presidente della Regione Puglia

Gennaro Trisorio Liuzzi