



# COMUNE DI PATU'

(Provincia di Lecce)

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

PROGETTISTA: Arch. Alberto GATTO – Maglie

### **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.F.**

# **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.F.**

## **TITOLO I**

### **STANDARD EDILIZI**

#### **Art. 1 – DEFINIZIONI**

Si intendono “standard edilizi” gli indici ed i parametri che regolano l'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione, in relazione anche alla destinazione d'uso della zona ed ai relativi tipi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico.

Gli standard edilizi sono così definiti:

#### **1) Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto tra il volume (come definito al successivo n° 10) realizzabile in una zona consentita dal P.F. ad insediamento residenziale o produttivo, e la superficie della zona stessa. Viene espresso col rapporto mc/mq.

#### **2) Aree per attrezzature di zona**

Sono le aree le quali, nell'ambito di ciascun insediamento unitario previsto dal P.F., debbono essere destinate, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, ai sensi del penultimo comma dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 e degli artt. 3-4-5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Sono espresse in % dei mq costituenti la superficie dell'intero insediamento.

#### **3) Superficie sedi viarie**

E' l'area da destinarsi in sede di attuazione dello strumento urbanistico, in aggiunta alle attrezzature di zone definite al precedente n° 2, a strade residenziali, piazze e spazi di sosta. Le caratteristiche delle sedi viarie sono specificate al successivo art. 2.

Viene espressa in % dei mq costituenti la superficie dell'intero insediamento.

#### **4) Superficie fondiaria**

E' l'area destinata alla edificazione, ossia di pertinenza degli edifici, al netto quindi delle aree destinate ad attrezzature di zona ed a sedi viarie.

Viene espressa in % dei mq costituenti la superficie dell'intero insediamento.

5) **Densità di popolazione**

E' il rapporto tra il numero di abitanti insediati o da insediare in una zona e l'area della medesima, comprensiva quindi delle sedi viarie e degli spazi pubblici o riservati ad attrezzature di zona.

Viene espressa col rapporto abit./ha.

6) **Indice di fabbricabilità fondiario**

E' il rapporto fra il volume edilizio realizzabile sulla superficie fondiaria e la stessa superficie fondiaria (oppure il rapporto fra il volume realizzabile e la superficie ad esso asservita).

Viene espresso col rapporto mc/mq.

7) **Superficie minima del lotto**

E' la superficie fondiaria minima di pertinenza di ciascun edificio.

Viene espressa in mq.

8) **Indice di copertura**

E' il rapporto tra la superficie coperta della costruzione dell'edificio e la superficie del lotto asservito allo stesso edificio. Per superficie coperta si intende poi la parte del terreno racchiusa fra le proiezioni condotte dalle pareti perimetrali di massima sporgenza dell'edificio, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.

Viene espressa in % dei mq costituenti il lotto.

9) **Altezza**

E' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (piano marciapiede o piano di sistemazione esterna all'edificio) alla linea superiore di coronamento; ove manchi il parapetto pieno del terrazzo di copertura, si fa riferimento al piano del terrazzo medesimo. Per gli edifici coperti a tetto si fa riferimento alla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, ai 2/3 della sua proiezione verticale. Quando le due linee (di terra e di coronamento) non sono parallele, si scompone la parete in elementi quadrangolari e di ciascuno dei quali si considera l'altezza media; si tenga presente, però che in questo caso la maggiore delle due altezze di ciascun elemento non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

Nel computo delle altezze non si tiene conto dei volumi tecnici (vano scala, vano ascensore), purché l'altezza di essi non superi metri 2,40.

Viene espressa in metri.

10) **Volume**

E' la cubatura del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emerge rispetto al piano marciapiede o al livello del suolo circostante (sistemazione secondo progetto), compresa tra la superficie esterna delle mura e l'esterno della copertura, con esclusione dei porticati. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio, se coperto.

Il volume viene espresso in mc.

11) **Numero dei piani**

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

12) **Distacco minimo degli edifici**

a) Il distacco fra gli edifici è la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Il distacco può essere stabilito anche in rapporto alla altezza degli edifici ed avere un minimo assoluto. Le norme anzidette si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

b) Il distacco dai confini (interni e laterali) è la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nel punto di massima sporgenza, e la linea di confine con le proprietà limitrofe.

c) Il distacco dal filo stradale è la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata come sopra, ed il filo a ciglio della strada definito dall'art. 2 del D.M. 1° aprile 1968 (G.U. n. 960 del 13.4.1968).

I distacchi di cui sopra sono espressi in metri in rapporto alle altezze o in senso assoluto.

13) **Spazi interni agli edifici**

Si intendono spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Sono:

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

b) **Cortile.** Si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra sia non inferiore a metri 6,00 e la superficie del pavimento non inferiore ad  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.

c) **Chiostrina.** Si intende uno spazio interno come il precedente in cui però i valori minimi per la normale libera ed il pavimento sono rispettivamente di metri 4,00 e  $\frac{1}{18}$ .

Le relative indicazioni sulla loro ammissione o meno per i diversi tipi edilizi sono riportate nelle prescrizioni di zona.

14) **Indice di piantumazione**

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per le singole zone, se richiesto.

E' espresso in numero di piante per ettaro (n./ha).

15) **Fronte minimo del lotto**

E' la larghezza minima del fronte che si ritiene debba avere un lotto perché l'edificio da costruirsi possa essere funzionale e di aspetto decoroso, tenuto conto dei tipi edilizi prescritti per ciascuna zona, dei sistemi costruttivi ed usi locali.

E' espresso in metri.



### **Art. 3 – TIPI EDILIZI**

Nel definire i nuovi tipi edilizi, allo scopo di conservare armonicamente l'aspetto storico-architettonico urbanistico ambientale dei centri abitati e del territorio comunale, è stato fatto espresso riferimento ai tipi edilizi esistenti, alle condizioni sociali ed ambientali della popolazione, alle caratteristiche orografiche del suolo ed ai D.M. 1 e 2.4.1968.

I tipi edilizi ammessi per l'edificazione sono pertanto:

- **Casa in linea.** Edificio con distacchi solo dal confine interno, senza arretramento dal ciglio della strada.
- **Casa a schiera.** Edificio con distacchi dal confine interno e dal ciglio stradale.
- **Casa accoppiata.** Edificio composto da due lotti adiacenti di proprietà diverse con muro di fabbrica in comune e soluzione architettonica unitaria. Distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada.
- **Palazzina.** Edificio condominiale a più piani, con scala centrale e due appartamenti per piano; distacchi dai confini, sia interni che laterali, e su strada. Sono ammesse costruzioni accessorie con una superficie coperta non superiore ad 1/10 della superficie coperta dell'edificio, e comunque in luogo non visibile dalla pubblica strada.
- **Casa isolata.** Edificio con distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada avente di norma pareti laterali non finestrate, ad uno o due piani.
- **Villino.** Edificio con distacchi dal confine interno, dai confini laterali e su strada, aventi pareti finestrate sui quattro lati e caratteristiche di casa signorile, con adeguata sistemazione degli spazi liberi esterni, ad uno o due piani.
- **Tipo libero.** Edificio assimilabile ai tipi edilizi precedenti, ma con destinazione d'uso diversa da quella di abitazione (magazzini, depositi, negozi, locali per esposizione, esercizi pubblici, ecc.).
- **Complesso unitario.** Raggruppamento di più edifici per abitazioni con soluzioni unitarie, per le quali sono ammesse distanze fra gli edifici inferiori a quelle stabilite per gli altri tipi edilizi previsti nella zona.
- **Fabbricato rurale.** Edificio a servizio dell'agricoltura (stalle, ovili, porcili, silos, fienili, serbatoi, deposito di attrezzi agricoli, ecc.).
- **Casa colonica.** Edificio per abitazione in campagna di norma ma annesso ai fabbricati rurali di cui innanzi, il tutto a servizio dell'agricoltura.
- **Impianto produttivo.** Edificio o complesso di edifici destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli (frantoi oleari o cereali, caseifici, stabilimenti vinicoli, ecc.).
- **Attrezzature per sport e svago.** Aree attrezzate con impianti all'aperto e servizi accessori (piscine, campi da tennis e da pallacanestro, per spettacoli, ecc.) destinate all'uso pubblico.

## **TITOLO II**

### **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

#### **Art. 4 – ZONIZZAZIONE**

Per attuare l'ordinato sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765, del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e della Circolare della Regione Puglia n. 344 del 4.5.1972, l'intero territorio comunale di Patù è stato suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

a) **ZONE A** (di interesse storico-ambientale)

Sono quelle zone quasi totalmente edificate che delimitano il vecchio nucleo urbano.

b) **ZONE B** (residenziali di completamento edilizio)

Sono le parti del territorio con una diffusa edificazione preesistente, non avente alcun carattere storico né particolare pregio artistico ed ambientale.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- **Zone B<sub>1</sub>**: quelle del capoluogo Patù nelle quali l'edificazione preesistente è tale da aver portato in pratica alla completa definizione del tessuto viario ed urbano delle diverse maglie (o isolati) del P.F.;
- **Zone B<sub>2</sub>**: quelle ubicate nel capoluogo, come le precedenti, nelle quali però l'edificazione preesistente non ha completamente definito il tessuto viario ed urbano delle maglie di P.F.;
- **Zone B<sub>3</sub>**: quelle ubicate nella località marina S. Gregorio.

c) **ZONE C**: (di sviluppo residenziale)

Sono le parti del territorio destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali e turistici.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- **Zone C<sub>1</sub>**: quelle destinate allo sviluppo residenziale del capoluogo Patù;
- **Zone C<sub>2</sub>**: quelle destinate allo sviluppo degli insediamenti turistico residenziali nella località marina S. Gregorio;
- **Zone C<sub>3</sub>**: quelle destinate agli insediamenti turistico alberghiero sulla fascia costiera.

d) **ZONE D** (insediamenti industriali e simili)

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a contenere gli insediamenti per attività industriali e per quelle ad esse assimilate.

e) **ZONE E** (usi agricoli)

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- **Zone E<sub>1</sub>**: sono alcune aree ubicate all'interno o a ridosso dell'abitato e destinate a "verde agricolo speciale", fra le quali l'Amm.ne Comunale potrà reperire gli spazi pubblici o per attività collettive mancanti ai sensi degli artt. 3-4-5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- **Zone E<sub>2</sub>**: sono le parti di territorio extraurbano destinate esclusivamente ad usi agricoli, salvo quanto appositamente stabilito dalle deroghe.
- **Zone E<sub>3</sub>**: sono le aree extraurbane ubicate lungo la fascia costiera.

f) **ZONE F** (di interesse generale)

Sono quelle destinate a contenere le attrezzature nautiche a terra e gli spazi a servizio dell'approdo turistico, e le aree per attrezzature ed impianti balneari.

g) **ZONE DI RISPETTO**

Sono quelle entro le quali è vietata ogni forma di edificazione.

## **Art. 5 – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

In tutte le zone in cui è suddiviso il territorio comunale l'esecuzione di opere, qualunque esse siano, è subordinata tassativamente al rigido rispetto delle norme previste dal Programma di Fabbricazione. In particolare, per i nuovi insediamenti di carattere residenziale o artigianale l'attività edilizia è subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione contenente, oltre l'osservanza degli indici urbanistici prescritti per ogni zona, l'impegno dei proprietari di assumersi gli obblighi stabiliti nel quinto comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il piano di lottizzazione, con o senza previsioni piano volumetriche, dovrà essere esteso all'intero comparto così come delimitato nelle planimetrie del Programma di Fabbricazione.

Il piano di lottizzazione inoltre è reso obbligatorio nelle zone di completamento quando, anche esistendo le opere di urbanizzazione primaria, l'area, interessata alla nuova edificazione, da frazionarsi a più lotti, abbia un'estensione non inferiore a 4.000 mq.

A tale scopo il Comune si avvarrà della facoltà prevista dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765, e potrà stabilire con apposita delibera consiliare la priorità degli interventi in base alle direttrici di sviluppo.

*Oltre al piano di lottizzazione, in alternativa, può procedersi alla redazione di idonei 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 con la procedura di cui all'art. 8 della Legge n. 765.*

## **Art. 6 – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI EDIFICI LUNGO LA FASCIA COSTIERA.**

Le costruzioni lungo la fascia costiera, (ossia ubicate nell'ambito della località S. Gregorio e relative zone di sviluppo, nonché quelle ubicate nelle Zone E<sub>3</sub>), qualunque sia la loro natura e destinazione, dovranno sempre rispettare, oltre che le particolari e specifiche prescrizioni di zona di cui agli artt. successivi, anche le seguenti prescrizioni generali:

- a) Gli edifici, nel loro aspetto e nella loro composizione dovranno presentare caratteristiche ed elementi tipici dell'architettura mediterranea (superfici semplici, verande scoperte o chiuse con arcate di disegno leggero, patii, collegamenti e finestre ad arco, tinteggiature esterne molto chiare, possibilmente bianche, intonaci esterni rugosi, zoccolature di pietra a vista, ecc.).
- b) Le coperture dovranno essere a terrazzo con esclusione dei tetti spioventi. Sono vietati anche elementi singoli che impieghino tegole (pensiline, cornici, verande, ecc.);
- c) Sono vietate sul terrazzo torrette di qualsiasi natura e specie (scale, locali per lavanderia, ripostigli, ecc.); i muri d'attico dovranno essere limitati ad un'altezza sufficiente per il contenimento e convogliamento delle acque piovane da farsi sempre con tubazioni incassate nei muri.

Per eventuali terrazze praticabili si ricorrerà all'impiego di scale pensili ed alla recinzione con ringhiere.

- d) I materiali ed i rivestimenti dovranno essere del tipo durevole per la particolare esposizione agli agenti marini.
- e) Le recinzioni dovranno essere eseguite su tutti e quattro i lati con ringhiera su un muretto, a secco o di pietrame locale a vista, alto non più di cm 60, e per un'altezza complessiva non superiore a metri 2,00. Non sono ammessi muri chiusi a tutta altezza.
- f) La eventuale trasformazione o demolizione delle costruzioni sparse nelle campagne, dette "pagliare", dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente autorità.

*N.B. - Vale quanto precisato dalla Soprintendenza al Monumenti con nota n. 1334 del 9.4.1975 a proposito del presente articolo, facente specifico riferimento alla cosiddetta edilizia mediterranea. In particolare la Soprintendenza ha ritenuto che si debba modificare quanto stabilito al punto "a" con l'eliminazione del richiamo dell'architettura cosiddetta "mediterranea", al fine di evitare formalismi impropri del tutto estranei all'essenzialità espressiva dell'edilizia tradizionale locale limitando peraltro i materiali esterni esclusivamente agli intonaci tinteggiati a latte di calce ed a pietrame a vista.*

## **Art. 7 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE A**

Le zone A sono costituite da isolati comprendenti il vecchio nucleo urbano, con caratteristiche edilizie prevalentemente uniformi in un tessuto urbano ormai consolidato. Pertanto, pur non avendo singolarmente particolare valore storico o architettonico, i singoli edifici sono, nel loro complesso, essenziali ai fini della conservazione dell'ambiente urbano.

Nelle zone A sono, quindi, consentiti:

- A) Lavori di consolidamento, ripristino, restauro e bonifica nonché per trasformazioni interne, in eventuali edifici vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne la forma, il volume e la struttura originaria.
- B) Lavori di trasformazione, risanamento e bonifica igienico edilizia in edifici diversi dai precedenti, a condizione che non venga deturpato o sostanzialmente modificato l'aspetto architettonico degli edifici e dell'ambiente circostante; pertanto, le facciate saranno realizzate per stile e materiali, in armonia con gli edifici circostanti, sempre nel rispetto degli standard stabiliti per la zona ed appresso riportati.
- C) Lavori di sopraelevazione e completamento degli edifici preesistenti, nonché nuove costruzioni su aree non edificate, alle stesse condizioni di cui nella precedente lettera B).
- D) Lavori di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) di edifici in precarie condizioni statiche o pericolanti, con esclusione assoluta degli edifici aventi carattere storico-artistico-monumentale (vincolati o da vincolare) o, comunque, un particolare pregio ambientale. Anche in questo caso andranno rispettate le condizioni di cui alla precedente lettera B) per la salvaguardia dell'aspetto architettonico ed ambientale circostante; potrà essere eventualmente imposto il ripristino della facciata esterna.
- E) L'apposizione, previa specifica autorizzazione, di targhe insegne, agli edifici (con il cui decoro dovranno essere in armonia), a condizione che non si tratti di edifici vincolati o da assoggettare a vincolo storico-artistico o monumentale.

Sono assolutamente vietate la rimozione, demolizione e trasformazione di elementi architettonici classici (portali, cornici, mensole, ecc.), anche se sparsi o isolati. Per gli interventi di cui alla lettera A) i relativi progetti esecutivi dovranno avere il preventivo parere favorevole da parte della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Gli interventi edilizi nelle zone A sono regolati degli standards e dalle prescrizioni seguenti:

### 1) **Tipi edilizi ammessi**

Quelli esistenti.

### 2) **Densità edilizia**

- a) per le operazioni di risanamento e trasformazioni conservative la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente,

computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- b) per nuove costruzioni, ampliamenti e completamenti di edifici preesistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 5 mc/mq.

3) **Altezza degli edifici**

- a) per operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiuntive alle antiche strutture;
- b) per trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti.

4) **Distanza tra i fabbricati**

- a) per operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico-ambientale;
- b) per ampliamenti e nuove costruzioni la distanza tra gli edifici deve essere non inferiore ai 2/5 dell'altezza massima consentita nella zona (calcolata come al precedente paragrafo 3 lettera b), con un minimo assoluto di m 3.

5) **Distacco dai confini di proprietà**

- a) per operazioni di risanamento conservativo i distacchi non possono essere inferiori a quelli preesistenti;
- b) per ampliamenti e nuove costruzioni i distacchi saranno non inferiori alla metà del distacco tra gli edifici calcolato come al paragrafo 4, lettera b).

6) **Distacco dal filo stradale**

Potranno essere imposti eventuali arretramenti o allineamenti, ai sensi dell'art. 41 del Regolamento edilizio.

7) **Spazi interni ammessi**

Sono ammessi chiostrine o cortili.

8) **Prescrizioni particolari**

- a) Per le costruzioni preesistenti è consentito, anche in supero ai 5 mc/mq, costruire in ampliamento un piccolo vano destinato a soli servizi igienici quando l'abitazione ne sia sprovvista oppure quelli esistenti siano dichiarati non idonei dall'autorità sanitaria; l'ampliamento, comunque, non potrà essere superiore a 5 mq di superficie netta.
- b) Per gli interventi da realizzare nelle Zone A, oltre che degli elaborati indicati all'art. 12 del R.E., i progetti devono essere corredati di

ulteriori elaborati costruttivi ed architettonici, di fotografie e prospettive anche dei fabbricati adiacenti, e di tutti quegli altri elementi necessari per poter esprimere un adeguato giudizio sulla nuova opera in rapporto soprattutto alla conservazione dell'ambiente.

9) **Deroghe**

Nelle Zone A la facoltà di deroga prevista dall'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765 potrà essere esercitata solo limitatamente per edifici pubblici, sempre nel rispetto delle norme dettate per la salvaguardia dell'ambiente.

10) *Ogni intervento nel Centro storico è subordinato al parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie della Puglia.*

**Art. 8 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE B<sub>1</sub>**

Nelle Zone B<sub>1</sub> sono consentite trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, nonché i lavori di risanamento igienico e restauro.

E' vietata, comunque, la demolizione, ricostruzione e trasformazione di elementi architettonici (portali, cornici, mensole, ecc.) sparsi nella zona.

Per l'edificazione restano fissati i seguenti standards edilizi: *(si è tenuto conto anche della circolare della Regione Puglia n. 344 del 4.5.1972)*

1) **Tipi edilizi ammessi**

Conformi a quelli già realizzati nella zona.

2) **Indice di fabbricabilità fondiario**

a) per ampliamenti, completamenti, trasformazioni e nuove costruzioni, non deve essere superiore a 4,00 mc/mq;

b) per singole sostituzioni edilizie (demolizioni e ricostruzioni) o per sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, sono ammesse densità superiori a 4,00 mc/mq, purché non accedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita all'intera maglia (o isolato di P.F.) nella quale trovasi l'edificio; ovviamente, nel caso della sostituzione edilizia, è necessario che il valore così determinato sia non superiore alla densità fondiaria preesistente dell'edificio da demolire.

3) **Indice di copertura**

Per ampliamenti, completamenti, nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, l'indice di copertura massimo non dovrà superare il 65%.

4) **Altezza degli edifici**

L'altezza massima dei nuovi edifici (e quindi anche delle sostituzioni edilizie e delle sopraelevazioni) non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Dovrà, comunque, essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

5) **Numero dei piani**

Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio (computata come al precedente n° 4) e con le altezze nette dai vani stabilite dagli artt. 34-36-37-38 del Regolamento Edilizio.

6) **Distacco dai confini di proprietà**

a) Qualora gli edifici non vengano costruiti in aderenza, il distacco fra di essi dovrà essere non inferiore ai 2/5 dell'altezza massima dell'edificio in base alla larghezza della strada da cui ha accesso, con un minimo assoluto di metri 3,00.

b) Il distacco dai confini laterali di proprietà sarà, ovviamente, la metà di quello risultante tra gli edifici, di cui al precedente paragrafo a), con un minimo assoluto di metri 1,50;

c) Il distacco dal confine interno di proprietà dovrà essere non inferiore a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo assoluto di m 4,00, salvo quanto stabilito per i cortili nell'art. 43 del Regolamento edilizio.

7) **Distacco dal filo stradale**

In base alle prescrizioni contenute nell'art. 41 del Regolamento edilizio, relative agli allineamenti ed arretramenti.

8) **Spazi interni ammessi**

Nelle Zone B<sub>1</sub> sono ammessi cortili e chiostrine.

9) **Deroghe**

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere di interesse pubblico, con esclusione di quelle aventi finalità industriali.

Per le opere pubbliche saranno valide le specifiche norme tecniche in fatto di altezze e distanze da confini e da altri edifici.

Per opere di interesse pubblico dovranno, comunque, essere rispettati i rapporti tra altezza dell'edificio e spazio pubblico e privato antistante ed in genere tra altezza e distanza tra fabbricati, come stabiliti al precedente paragrafo 6).

Per le costruzioni preesistenti, prive o carenti di idonei servizi igienici (previo accertamento dell'autorità sanitaria), potrà essere consentita, in supero all'indice di fabbricabilità fondiario massimo previsto, la costruzione di un vano destinato a servizi igienici, purché con superficie

netta non superiore a 5 mq, come previsto per le zone A nell'art. 7 paragrafo 8, lettera a).

*10) Giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per la Puglia, si prescrive che l'altezza massima consentita nella presente zona non superi il valore di m 8,00.*

*Inoltre per una fascia della profondità di m 50 prospiciente la zona A, l'altezza degli edifici da realizzare non dovrà superare il valore di m 7,50 ed i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per la Puglia.*

## **Art. 9 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE B<sub>2</sub>**

Nelle zone B<sub>2</sub> sono consentiti interventi analoghi a quelli previsti per le zone B<sub>1</sub>.

E pertanto, le prescrizioni e le norme valide per le zone B<sub>2</sub> sono le stesse stabilite nel precedente art. 8 per le zone B<sub>1</sub>, salvo solamente quelle relative ai distacchi e che sono qui appresso riportate:

### **1) Distacco tra edifici**

- a) Non inferiore ai 2/5 dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, quando entrambe le pareti antistanti siano chiuse (ossia non finestrate), con un minimo assoluto di m 3,00.
- b) Non inferiore a m 10,00 quando anche una di dette pareti sia finestrata. Potranno essere consentite distanze minori ed uguali a quelle fissate per le zone B<sub>1</sub> quando si dia luogo ad un piano particolareggiato con previsioni piano volumetriche. Potrà ancora essere tollerata una distanza minore a m 10,00 tra pareti antistanti, fra le quali intercorra una strada pubblica, quando lo impongono esigenze di allineamento.

### **2) Distacco dai confini di proprietà**

- a) dai confini laterali non inferiore alla metà delle distanze intercorrenti tra gli edifici, di cui nel precedente punto 1 lettera a) e punto 1 lettera b), con minimo assoluto rispettivamente di m 1,50 e m 5,00;
- b) dai confini interni non inferiore a m 5,00, salvo quanto stabilito dal Regolamento edilizio in merito ai cortili.

Per le zone B<sub>2</sub> rimane valido il disposto del 6° comma dell'art. 17 Legge 6.8.1967 n. 765. E pertanto, potrà essere autorizzato l'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq, solo previa approvazione di apposito piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata.

*N.B. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare gli 8 metri.*

### **Art. 10 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE B<sub>3</sub>**

Nelle Zone B<sub>3</sub> sono consentiti interventi analoghi a quelli previsti per le Zone B<sub>1</sub> e con le stesse norme e prescrizioni, eccezione fatta per quanto concerne indice di fabbricabilità e distacchi, considerata la particolare ubicazione (a mare), anche se gli isolati risultano già delimitati dal punto di vista viario ed urbano.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq.

Il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a m 6,00 e quello dai confini di proprietà non inferiore a m 3,00.

Le costruzioni dovranno, inoltre, rispettare le particolari prescrizioni contenute nel precedente art. 6, relative alle caratteristiche degli edifici lungo la fascia costiera.

*N.B. Valgono le prescrizioni riportate nella tavola D del P.F.. Pertanto, in fase di redazione dei necessari piani-quadro, per quanto concerne i distacchi dai confini o fra gli edifici, si terrà debito conto della circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. n. 344 del 4.5.1972.*

*Invece, per quanto attiene l'altezza massima, questa non dovrà superare il valore di m 8.*

*(Le suddette prescrizioni vanno integrate e/o sostituite con quelle stabilite dal Piano Quadro della Marina di San Gregorio)*

### **Art. 11 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE C<sub>1</sub>**

Nelle Zone C<sub>1</sub>, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali, l'edificazione è subordinata all'approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, redatti in conformità di quanto stabilito all'art. 19 del Regolamento Edilizio.

La formazione dei detti strumenti urbanistici dovrà essere fatta in base agli indici urbanistici ed edilizi ed alle prescrizioni seguenti:

#### **1) Densità di popolazione**

110 abit./ha.

#### **2) Attrezzature di zona**

A) Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde attrezzato e parcheggio, ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968 n. 1444: dovrà essere destinato il 17% della superficie territoriale del comparto, così ripartito:

- a) 4,5 % per l'istruzione (asili nido e scuola materna);
- b) 2,0 % per attrezzatura di interesse comune (sociali, amministrative, religiose, sanitarie, ecc.);
- c) 8,0 % per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) 2,5 % per parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della Legge n. 765

- B) Sedi viarie: dovrà essere destinato non meno del 23 % della superficie del comparto;
- C) Superficie fondiaria: potrà essere destinato non più del 60 % della superficie del comparto.

3) **Tipi edilizi ammessi**

I tipi edilizi (già definiti al precedente art. 3) ammessi nella Zona C<sub>1</sub> sono:

- a) casa a schiera;
- b) casa isolata (o villino);
- c) casa accoppiata;
- d) palazzina;
- e) tipo libero.

4) **Standard edilizi**

	casa a schiera	casa isolata	casa accoppiata	palazzina
a) indice di fabbric. fond. (mc/mq)	3	3	3	3
b) superficie minima lotto (mq)	360	500	500	800
c) numero piani	2	2	2	3
d) altezza massima (m)	9	9	9	13
e) distanza tra fabbricati: (m)				
- pareti laterali finestrate	-	10	10	13
- pareti laterali chiuse	-	6	6	10
f) distanze da confini laterali: (m)				
- pareti laterali finestrate	-	5	5	6,5
- pareti laterali chiuse	-	3	3	5
g) distanze da confini interni	6	6	6	8
h) distacco dal filo stradale (m)	come stabilito dal D.M. 1.4.1968			
i) spazi interni ammessi	-	patio	-	-
l) fronte minimo del lotto	12	17	17	25
m) larghezza max prospetto (m)	60	-	-	-

5) **Prescrizioni particolari**

- a) per il tipo libero dovranno osservarsi gli standards edilizi prescritti nel precedente paragrafo 4) per il tipo edilizio previsto nella zona, al quale tipo libero sarà assimilabile, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq.
- b) Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche, sono ammesse distanze inferiori del 25% a quelle indicate nel precedente paragrafo 4, lettere e), f), g).

6) **Deroghe**

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico strettamente connesse con le residenze, con esclusione di quelle aventi finalità industriali.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico, comunque, il distacco dagli edifici adiacenti non potrà essere inferiore ai 4/5 dell'altezza da realizzare, con un minimo assoluto di metri 10,00.

*Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato, in ogni caso alla redazione di piani di lottizzazione o piani quadro estesi ad idonei settori di intervento. Per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici, si raccomanda di non superare il valore di m 8.*

## **Art. 12 ~~PRESCRIZIONI PER LE ZONE C<sub>2</sub>~~**

~~Nella zona C<sub>2</sub>, destinate a contenere i nuovi insediamenti turistico-residenziali e sviluppo della località costiera S. Gregorio, l'edificazione è subordinata all'approvazione di apposito piano di lottizzazione redatto, come per le zone C<sub>1</sub>, in base agli indici urbanistici ed edilizi ed alle prescrizioni seguenti.~~

~~1) **Densità di popolazione:** 80 abit./ha.~~

~~2) **Indice di fabbricabilità territoriale:** 0,97 mc/mq.~~

### ~~3) **Attrezzature di zona**~~

~~A) Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde attrezzato e parcheggio il 17% della superficie del comparto, così ripartito:~~

~~a) 3,2 % (4,5 mq/abit.) per l'istruzione (asili nido, scuola materna, ecc.);~~

~~b) 1,5 % (2 mq/abit.) per attrezzatura di interesse comune (sociali, amministrative, religiose, sanitarie, ecc.);~~

~~c) 10,5 % (15 mq/abit.) per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con esclusione di fasce verdi lungo le strade;~~

~~d) 1,8 % (2,5 mq/abit.) per parcheggi, in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della Legge n. 765~~

~~B) Sedi viarie: dovrà essere destinato non meno del 18 % della superficie del comparto;~~

~~C) Superficie fondiaria: potrà essere destinato non più del 65 % della superficie del comparto.~~

### ~~4) **Tipi edilizi ammessi**~~

~~I tipi edilizi (già definiti al precedente art. 3) ammessi nella Zona C<sub>2</sub> sono:~~

~~a) casa isolata;~~

~~b) casa accoppiata;~~

~~c) tipo libero.~~

### ~~5) **Standard edilizi**~~

~~Comune a tutti i tipi edilizi precedenti:~~

~~a) indice di fabbricabilità fondiario: \_\_\_\_\_ 1,50 mc/mq~~

~~b) superficie minima lotto: \_\_\_\_\_ 500 mq~~

~~c) numero massimo dei piani f.t.: \_\_\_\_\_ n° 1~~

- d) ~~altezza massima edifici: \_\_\_\_\_ 6,50 m~~
- e) ~~distanza tra edifici:~~
  - ~~— tra pareti laterali finestrate: \_\_\_\_\_ 10,00 m~~
  - ~~— tra pareti laterali chiuse: \_\_\_\_\_ 7,00 m~~
- f) ~~distanze dai confini laterali:~~
  - ~~— tra pareti laterali finestrate: \_\_\_\_\_ 5,00 m~~
  - ~~— tra pareti laterali chiuse: \_\_\_\_\_ 3,50 m~~
- g) ~~distanze da confini interni: \_\_\_\_\_ 7,00 m~~
- h) ~~distacco dal filo stradale: \_\_\_\_\_ come stabilito dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.~~
- i) ~~spazi interni ammessi: \_\_\_\_\_~~
- l) ~~fronte minimo del lotto: \_\_\_\_\_ 16,00 m~~
- m) ~~larghezza max prospetto: \_\_\_\_\_ 40,00 m~~

#### **6) Prescrizioni particolari**

- a) ~~Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche, sono ammesse distanze inferiori del 25% a quelle indicate nel precedente paragrafo 5, lettere e), f), g), nel rispetto sempre degli altri standards.~~
- b) ~~Le aree libere, specialmente se prospicienti strade e spazi pubblici, escluse quelle destinate a parcheggio, devono essere convenientemente sistemate e mantenute a verde. Dovranno, altresì, essere rispettate le norme stabilite dall'art. 48 del Regolamento edilizio in merito alle recinzioni.~~
- e) ~~Per le costruzioni dovranno essere rispettate le particolari prescrizioni contenute nel successivo art. 19, relative alle caratteristiche degli edifici lungo la fascia costiera.~~

#### **7) Deroghe**

~~Sono ammesse deroghe alle norme del Regolamento Edilizio e del P.F. per opere pubbliche (secondo le specifiche norme tecniche), e per opere ed impianti di interesse pubblico strettamente connesse con le residenze, con esclusione di quelle aventi finalità alberghiere ed industriali, e nel rispetto, comunque, dei seguenti limiti:~~

- ~~— altezza massima dell'edificio non superiore a 9 metri;~~
- ~~— distacco da edifici laterali non inferiore a metri 7.~~

### **Art. 13 — PRESCRIZIONI PER LE ZONE C<sub>3</sub>**

~~Dette zone sono destinate a contenere solo insediamenti ed attrezzature turistico-alberghiere nella località marina S. Gregorio, disciplinati da prescrizioni particolari diverse da quelle dettate per gli insediamenti residenziali veri e propri.~~

~~Gli insediamenti previsti sono, pertanto, pensioni, alberghi, attrezzature per sport, svago e ristoro, villaggi turistici.~~

~~L'edificazione è tassativamente subordinata all'approvazione di apposito piano di lottizzazione convenzionata, esteso all'intera superficie territoriale stabilita per il tipo edilizio da attuare, con previsioni plano volumetriche e studio per la soluzione unitaria, redatto in base ai seguenti standards e prescrizioni:~~

1) **Indice di fabbricabilità territoriale**

Per tutti i tipi edilizi, non superiore a 0,5 mc/mq.

2) **Parametri dimensionali**

A) Superficie territoriale minima relativa ad ogni insediamento:

- a) mq 10.000 per impianti ed attrezzature ricettive (pensioni, alberghi e simili);
- b) mq 50.000 per villaggi turistici.

B) Volume minimo per posto letto:

- a) mc 50 per impianti ricettivi;
- b) mc 50 per villaggi turistici.

C) Superficie territoriale minima per posto letto:

- a) mq 100 per pensioni ed alberghi;
- b) mq 120 per villaggi turistici.

3) **Attrezzature di zona**

In sede di lottizzazione la superficie territoriale andrà ripartita secondo quanto appresso riportato:

A) Riservata per attrezzature di zona, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sarà una superficie non inferiore al 25%, così utilizzata:

- a) 4,5 % per l'istruzione (asili nido, scuola materna, ecc.);
- b) 2 % per attrezzatura di interesse comune (sociali, religiose, sanitarie, ecc.);
- c) 15 % per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) 3,5 % per parcheggi.

B) Destinata a sedi viarie sarà una superficie non inferiore al 15 %;

C) Destinata a superficie fondiaria sarà una superficie non superiore al 60 % così ripartita:

- a) il 20 % edificabile;
- b) il 20 % a verde privato attrezzato;
- c) il 20% destinato a parcheggi (in aggiunta a quello di cui al precedente paragrafo A lettera d), aiuole, piazzali, ecc.

4) **Indice di fabbricabilità fondiario**

Per qualunque tipo di insediamento previsto, non superiore a 0,83 mc/mq.

5) **Caratteristiche generali**

- a) L'area per i parcheggi di autoveicoli dovrà essere non inferiore a 25 mq per ogni 200 mc di costruzione fuori terra e 20 mq per ogni 25 mc di costruzione destinata a ristorante, ritrovo, night, ecc.
- b) Le aree scoperte destinate a parcheggi, viali, aiuole, ecc. dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate; mentre quelle libere da strade dovranno essere sistemate a verde con alberi di olivo, fichi d'India ed altre essenze locali nella misura di almeno 60 piante/ha.
- c) Nel caso di villaggio turistico, il lotto minimo per abitazioni unifamiliari non dovrà essere inferiore a 800 mq.  
Sono consentiti lotti minimi inferiori quando vengano presentate soluzioni unitarie di più abitazioni raggruppate a schiera.

d) ~~Nel caso di villaggio turistico, dovrà essere riservata per servizi una superficie non inferiore a mq 2 per ogni 150 mc di costruzione abitativa.~~

#### **6) Caratteristiche costruttive degli edifici**

~~Al fine di inserire armonicamente le nuove costruzioni nel paesaggio preesistente e per conservare e difendere l'aspetto paesistico ambientale dei centri abitati costieri e del territorio circostante, gli insediamenti dovranno assumere, in linea di massima, l'aspetto di un complesso residenziale a carattere estensivo, con esclusione assoluta di soluzioni "monocorpo" a più piani.~~

~~Saranno, pertanto, consentite piccole costruzioni ad un piano e m. 6,50 di altezza, isolate o raggruppate purché, in quest'ultimo caso, il fronte complessivo dell'edificio non superi la lunghezza di 60 metri a sia appositamente studiata una soluzione unitaria.~~

~~I servizi ammessi ad impianti ricettivi potranno essere accentrati in edifici con non più di 2 piani fuori terra e metri 8,50 di altezza.~~

~~Dovranno, infine, essere rispettate le norme particolari dettate per le costruzioni lungo la fascia costiera e riportate nel successivo art. 19.~~

#### **7) Distanze tra fabbricati e dai confini**

~~Nell'edificazione dovranno essere rispettate per le distanze i seguenti limiti:~~

- ~~a) tra i fabbricati: non meno di dieci metri, salvo che non sia presentata per un gruppo di fabbricati lo studio piano volumetrico con soluzione unitaria;~~
- ~~b) dai confini perimetrali dell'area asservita all'insediamento: non meno di metri 10,00;~~
- ~~c) dal filo stradale: non meno di 20,00 metri.~~

#### **7) Deroghe**

~~Nelle zone C<sub>3</sub> non sono ammesse deroghe, né per opere pubbliche, né per opere ed impianti di interesse pubblico diversi da quelli previsti e precedentemente indicati.~~

### **Art. 14 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE D**

In tali zone è consentito l'insediamento di edifici ed impianti destinati a depositi e magazzini, officine per riparazioni di auto, laboratori ed officine per la lavorazione della pietra e per lavorazioni artistiche, ecc., in genere per attività rumorose e con esalazioni nocive, nonché piccole e medie industrie.

Sono inoltre ammesse abitazioni, per il personale di custodia, direttamente connesse alle rispettive attività, a condizione che la loro superficie coperta non superi un quarto dell'area occupata dall'edificio o dagli edifici adibiti alla lavorazione.

Gli spazi per le lavorazioni all'aperto e gli spazi di servizio devono essere delimitati ed opportunamente sistemati; le altre aree libere dovranno essere sistemate a verde.

I progetti dovranno attenersi alle norme tecniche prescritte nell'art. 60 del Regolamento Edilizio.

L'utilizzazione delle aree destinate a Zona D è subordinato all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata o di piano quadro, esteso all'intero comparto delimitato dal P.F. redatto in base ai seguenti standards urbanistici ed edilizi:

1) **Attrezzature di zona**

- a) Spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie): non meno del 15% del comparto;
- b) Sedi viarie: non meno del 18 % della superficie del comparto;
- c) Superficie fondiaria: non più del 67 % della superficie del comparto.

2) **Indice di fabbricabilità fondiario**

- a) Per attività industriali: ~~4 mc/mq~~; (3 mc/mq)
- b) Per attività artigianali: 3 mc/mq.

3) **Altezza**

Di norma l'altezza massima non deve essere superiore a 8,00 metri. Potranno essere consentite, in via eccezionale, altezze superiori fino ad un massimo di m 12,00, quando lo richieda la particolare attività cui l'edificio è destinato.

4) **Distanze tra fabbricati e dai confini**

La distanza tra fabbricati sarà non inferiore all'altezza massima consentita per la zona (*con un minimo di m 10*), e il distacco dai confini di proprietà non inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (*con un minimo di m 5*).

5) **Distacco dal filo stradale**

Sarà non inferiore a m 8,00 lungo le strade interne alla zona, mentre dovrà essere rispettato il divieto di edificazione per una profondità di metri 20,00 a protezione della strada esterna.

*Valgono le prescrizioni contenute nella tavola E di P.F..*

## **Art. 15 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE E<sub>1</sub>**

Sono ammessi in tali zone: costruzioni per usi rurali con annesse eventuali abitazioni, attrezzature per sport e svago destinate al pubblico, opere ed impianti pubblici.

Non sono consentiti insediamenti produttivi di alcun genere, anche se legati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli.

L'edificazione sarà regolata dal rispetto dei seguenti standards edilizi:

1) **Indice di fabbricabilità fondiario**

- a) non superiore a 0,01 mc/mq per edifici rurali ed abitazioni;
- b) non superiore a 0,10 mc/mq per attrezzature ed impianti destinati a sport e svago, *previo preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia.*

c) secondo le specifiche norme vigenti (in deroga a quanto sopra), per opere ed impianti pubblici.

2) **Altezza degli edifici**

a) Per gli edifici di cui al precedente n° 1 lettera a) l'altezza massima non potrà essere superiore a metri 5,00 con un solo piano fuori terra.

b) Per gli edifici destinati ad attrezzature ed opere pubbliche e destinate al pubblico, l'altezza sarà stabilita di volta in volta, in relazione alla natura dell'opera, con la procedura prevista per le deroghe.

3) **Distanza dal filo stradale**

Dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal D.M. 1.4.1968 n. 1404, a protezione del nastro stradale. In aggiunta a quanto innanzi detto, rimane salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale di reperire entro le Zone B<sub>1</sub> le aree mancanti per le attrezzature di zona, ai sensi dell'art. 3 – 4 e 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

## **Art. 16 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE E<sub>2</sub>**

Stante il carattere agricolo della destinazione di zona, sono consentiti prevalentemente insediamenti connessi con l'agricoltura, ossia:

- A) Edifici per usi rurali (depositi, fienili, stalle, ecc.) con o senza abitazione annessa;
- B) Case isolate (per abitazione);
- C) Impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Gli edifici per usi rurali devono rispondere alle norme tecniche stabilite nell'art. 61 del Regolamento Edilizio.

Per l'utilizzazione delle aree sono stabiliti per le Zone E<sub>2</sub> i seguenti standards edilizi:

1) **Indice di fabbricabilità fondiario**

a) Per costruzioni rurali di cui all'art. 16 lettera A), non più di 0,10 mc/mq complessivi, di cui 0,03 mc/mq occupati dall'eventuale abitazione annessa, *previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765*;

b) Per case isolate, di cui al precedente art. 16 lett. B), non più di 0,03 mc/mq;

c) Per impianti produttivi, di cui al precedente art. 16 lett. C), non più di 0,5 mc/mq, *previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765*.

2) **Altezza degli edifici**

Per edifici rurali e case di abitazione, è consentita l'altezza massima di 9,00 m con due piani fuori terra.

Per impianti produttivi saranno consentite altezze maggiori, fino ad un massimo di metri 15,00 in relazione al tipo di attività cui l'edificio è destinato.

3) **Distanza tra edifici**

La distanza tra edifici non potrà essere inferiore a metri 30,00.

4) **Distanza dal filo stradale**

Saranno non inferiori a quelle stabilite dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 a protezione del nastro stradale.

5) **Deroghe**

La facoltà di deroga, di cui all'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765, potrà essere esercitata nelle zone E<sub>2</sub> limitatamente ai seguenti casi: (*vedi anche i punti 1/a e 1/c*):

A) Per opere ed impianti pubblici, secondo le norme vigenti;

~~B) Per attrezzature ed impianti destinati ad attività ricreative e di ristoro (bar, ristoranti e simili), ed impianti sportivi scoperti, a condizione che:~~

~~a) il lotto non sia inferiore a 10.000 mq;~~

~~b) l'indice di fabbricabilità sia non superiore a 0,10 mc/mq;~~

~~c) la zona sia decorosamente recintata e mantenuta a verde;~~

~~d) l'area di parcheggio, in ragione di 20 mq per ogni 25 mc di costruzione fuori terra, sia adeguatamente sistemata e pavimentata;~~

~~e) l'area sia vincolata alla specifica destinazione permanentemente a mezzo di atto notarile;~~

~~f) l'altezza degli edifici sia non superiore a m 5,00 con un piano fuori terra.~~

C) Per opere ed impianti di interesse generale, anche diversi da quelli legati con l'economia agricola e l'utilizzazione del suolo, con esclusione delle attrezzature ricettive, per le quali è stata appositamente prevista la zona E<sub>3</sub>.

Le relative norme e gli indici saranno determinati di volta in volta con riferimento alla natura dell'insediamento.

~~D) Per ampliamento e potenziamento di attrezzature ricettive (alberghi e simili) preesistenti e funzionanti all'atto dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a condizione che siano rigorosamente rispettate tutte le norme e gli standards stabiliti nel precedente art. 12 per le attrezzature da insediare nelle zone C<sub>3</sub>.~~

Per tutti gli interventi di cui innanzi si seguirà la procedura della deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, richiamata all'art. 16 del Regolamento Edilizio.

## **Art. 17 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE E<sub>3</sub>**

Nelle Zone E<sub>3</sub>, costituite dalla fascia costiera (ivi comprese le eventuali aree demaniali) e corrispondente, in linea di massima, alla zona panoramica, sono consentiti edifici per usi rurali (depositi, fienili, stalle, ecc.) con o senza abitazione annessa, o anche case isolate per abitazione, ad un solo piano fuori terra e m 5,00 di altezza massima, con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,01 mc/mq.

Non sono assolutamente ammessi impianti produttivi di alcun genere, nemmeno quelli legati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o all'utilizzazione del suolo (cave estrattive).

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a metri 30,00.

Le distanze dal ciglio stradale, invece, non potranno essere inferiori a quelle stabilite nel D.M. 1.4.1968 n. 1404.

### **Deroghe**

~~Sono ammesse deroghe alle norme precedenti, secondo la procedura di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per le opere pubbliche, per attrezzature ed impianti destinati ad attività ricreative, a ristoro ed allo sport. Nonché per impianti di interesse generale, secondo quanto riportato al paragrafo 5) del precedente art. 16 e con le stesse limitazioni in esso paragrafo indicate.~~

~~Sono, altresì, ammesse deroghe per attrezzature balneari a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiario non sia superiore a 0,4 mq/mq e gli edifici, di altezza non superiore a m 4,50, rimangono sempre sottoposti di almeno un metro rispetto al piano viabile della strada litoranea.~~

### **Caratteristiche costruttive degli edifici**

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le caratteristiche costruttive indicate nel successivo art. 19 in aggiunta alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 18 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE F<sub>1</sub>**

Sono le aree ubicate in prossimità dell'attuale scalo di alaggio, di cui è prevista la trasformazione in porto turistico.

Sono destinate, pertanto, a contenere attrezzature, impianti e servizi connessi con il diporto nautico ed i relativi spazi per strade, piazzali e parcheggi pubblici.

Gli interventi, di cui innanzi, potranno essere sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica; dovranno, in ogni caso, essere rispettati i seguenti standards edilizi:

### **a) Indice di fabbricabilità fondiario**

Non superiore a 2,00 mc/mq

b) **Altezza massima degli edifici**

Sarà di norma non superiore a m 6,00 con un solo piano fuori terra. Potrà essere tuttavia consentita un'altezza superiore, con un massimo di metri 8,00, quando lo richiedano le caratteristiche costruttive delle attrezzature da realizzare.

c) **Distanze tra gli edifici**

Quando gli edifici non possano essere costruiti in aderenza il distacco minimo tra di essi dovrà essere non inferiore all'altezza degli edifici medesimi.

d) **Area per parcheggio**

Non inferiore a mq 5 per ogni 20 mc di costruzione fuori terra.  
*Valgono le prescrizioni riportate nella tavola D di P.F..*

**Art. 19 – PRESCRIZIONI PER LE ZONE F<sub>2</sub>**

Sono consentite opere per attrezzature ed impianti balneari *ed opere pubbliche in genere* con relativi servizi (~~spogliatoi, parcheggi, ristoro, ecc.~~).

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Altezza degli edifici non superiore a m 4,50;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a ~~0,3 mc/mq~~ (0,03 mc/mq)
- c) Area destinata a parcheggio non inferiore ad un posto macchina per ogni cabina.
- d) Distanza dal filo stradale non inferiore a quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.
- e) Per le opere fisse dovranno essere rispettate le norme di cui al successivo art. 25.  
*(riferimento errato poiché non esiste alcun art. 25)*

**Art. 20 – ZONE DI RISPETTO**

Le zone di rispetto nel territorio comunale sono costituite dalle aree situate intorno al Cimitero, e dalle fasce a protezione del nastro stradale fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione.

In tali zone è fatto divieto assoluto di eseguire costruzioni sia stabili che provvisori.

Le zone di rispetto cimiteriali, delimitate ed indicate peraltro nelle planimetrie, sono comprese nel raggio di 200 metri misurate sul perimetro esterno dell'area cimiteriale. Per esse si richiamano le delimitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 numero 1265 e legge 27 ottobre 1957 n. 983.

La fascia di rispetto a protezione della viabilità sono invece individuate e delimitate dalle norme contenute negli artt. Del D.M. 1.4.1968 n. 1404 (G.U. n. 96 del 13.4.1968), in funzione del tipo di viabilità da salvaguardare.

---

*N.B.: I testi in corsivo e quelli depennati sono dovuti ad integrazioni, correzioni e cancellazioni, operate dall'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia in sede di approvazione.*

## INDICE

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### TITOLO I - STANDARDS EDILIZI

Art. 1 – Definizioni	Pag. 1
Art. 2 – Viabilità	Pag. 4
Art. 3 – Tipi edilizi	Pag. 5

#### TITOLO II - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 4 – Zonizzazione	Pag. 6
Art. 5 – Attuazione del Programma di Fabbricazione	Pag. 7
Art. 6 – Prescrizioni generali per gli edifici lungo la fascia costiera	Pag. 8
Art. 7 – Prescrizioni per le Zone A	Pag. 9
Art. 8 – Prescrizioni per le Zone B <sub>1</sub>	Pag. 11
Art. 9 – Prescrizioni per le Zone B <sub>2</sub>	Pag. 13
Art. 10 – Prescrizioni per le Zone B <sub>3</sub>	Pag. 14
Art. 11 – Prescrizioni per le Zone C <sub>1</sub>	Pag. 14
Art. 12 – Prescrizioni per le Zone C <sub>2</sub>	Pag. 16
Art. 13 – Prescrizioni per le Zone C <sub>3</sub>	Pag. 17
Art. 14 – Prescrizioni per le Zone D	Pag. 19
Art. 15 – Prescrizioni per le Zone E <sub>1</sub>	Pag. 20
Art. 16 – Prescrizioni per le Zone E <sub>2</sub>	Pag. 21
Art. 17 – Prescrizioni per le Zone E <sub>3</sub>	Pag. 23
Art. 18 – Prescrizioni per le Zone F <sub>1</sub>	Pag. 23
Art. 19 – Prescrizioni per le Zone F <sub>2</sub>	Pag. 24
Art. 20 – Zone di rispetto	Pag. 24

---

### *Comune di Patù*

#### *Provincia di Lecce*

*Il sottoscritto Segretario Comunale dott. Angelo Calabretti*

**A T T E S T A**

*Che il Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione è stato  
pubblicato dal 29 ottobre 1975 al 12 novembre 1975 e avverso ad esso non è stata  
presentata nessuna opposizione.*

*Patù, 13 novembre 1975*

*Il Segretario Comunale  
(dott. Angelo Calabretti)  
f.to Angelo Calabretti*