

PARTE TERZA

NORME URBANISTICHE

Allegato alla Delib. n. G. M.  
n. 1261 del 30-8-79

li  
/a

**PARTE TERZA**  
**TITOLO I°**  
**COORDINAMENTO URBANISTICO**

**Art. 101 - Distinzione in zone della città e del territorio.**

Agli effetti del coordinamento urbanistico ed edilizio del territorio comunale ed in particolare del centro urbano di Lecce, allo scopo di salvaguardarne le peculiari caratteristiche ambientali e storiche, di regolarne il disciplinato completamento periferico e di organizzarne l'espansione e lo sviluppo futuro, sono considerate alcune parti o « zone » in cui viene ripartito l'aggregato urbano ed il restante territorio del Comune, come rappresentato graficamente nelle allegate tavole del « PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ».

- Zona A - parte centrale- vecchio nucleo storico
- Zona A1- parte intermedia- adiacente al nucleo storico
- Zona B - parte periferica completamente edilizio ( dal B1 al B7)
- Zona C- Espansione residenziale ( da C1 a C6)
- Zona D1- Insediamenti industriali
- Zona D2- Insediamenti artigianali
- Zona E1- Verde agricolo produttivo
- Zona E2- Verde agricolo speciale- parchi.
- Zona E3- Verde agricolo- orti-giardini
- Zona E4- Verde agricolo- ville in parco
- Zona F1- Attrezzature urbane
- Zona F2- Servizi di quartiere

La suddivisione in zone viene rappresentata nei grafici delle planimetrie allegate con segni e tratteggi e con colorazioni diverse per ciascuna zona, le cui caratteristiche e prescrizioni sono stabilite nelle norme degli articoli che seguono.

**Art. 102 - Programma urbanistico**

In attesa della adozione e della definitiva approvazione del nuovo Piano Regolatore Comunale e Comprensoriale, l'Amministrazione allo scopo di attuare in maniera organica il coordinamento dello sviluppo urbanistico e per disciplinare l'immediata attività edilizia, si avvale di un « PROGRAMMA URBANISTICO » — da deliberare ogni due anni dal Consiglio Comunale — nel quale vengono fissate le direttrici, le localizzazioni, i tempi e i modi di attuazione degli sviluppi biennali previsti, applicandovi le prescrizioni tecniche di destinazione di zona precisate negli articoli successivi del presente Regolamento, le quali si identificano con le « Norme Tecniche di attuazione » del nuovo Piano Regolatore.

## NORME E PRESCRIZIONI DI ZONA

## Art. 103 - Prescrizioni per la zona - A - vecchio nucleo storico

La parte centrale della città, costituita dal vecchio centro storico entro il tracciato delle antiche mura (lasciata su fondo bianco del rilievo, nelle planimetrie), risulta precisamente così delimitata: Via Adua, Corte Licci, bastioni nord delle mura, Via Leonardo Leo, Via Fornello Casale, viale Brindisi, Via Marco Aurelio, Via XXV Luglio, tratto di Via Trinchese, Via G. Marconi, Viale Lo Re, Via Duca degli Abruzzi, allineamento vecchie mura, Via Cino, Via Manif. Tabacchi.

a) In tutta la zona A dovrà mantenersi rigorosamente l'attuale assetto urbanistico-architettonico ed ambientale, e pertanto saranno vietati interventi sporadici e proposte di trasformazioni, demolizioni o restauri che non siano oggetto di apposite indagini e valutazioni urbanistiche da compiersi in sito con ponderati criteri organici ed unitari per ciascuna località ed ambiente esaminato. I relativi progetti particolareggiati dei piani di risanamento conservativo o di bonifica igienico-edilizia, saranno redatti a cura dell'Amministrazione, su giudizi e proposte di una « Commissione Urbanistica » speciale, all'uopo nominata.

b) Detta Commissione, con prevalenti funzioni di carattere consultivo artistico e tecnico, sarà così formata.

- 1) Sindaco, Presidente.
- 2) Assessore ai LL. PP.
- 3) Ingegnere Capo dell'Uff. Tecnico Comunale.
- 4) Medico Provinciale.
- 5) Sovrintendente ai Monumenti o suo delegato.
- 6) Capo Sezione Urbanistica Compartim. OO. PP. o suo delegato.
- 7) Un esperto di Urbanistica, designato dal Sindaco.
- 8) Un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri.
- 9) Un rappresentante dell'Ordine degli Architetti.
- 10) Un rappresentante dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.
- 11) Un rappresentante dell'Università Salentina (Storia dell'arte).
- 12) Un rappresentante dell'Associazione della Stampa (Critico d'arte).
- 13) Un rappresentante dell'Associazione culturale « Italia Nostra ».

I rappresentanti di cui ai numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, saranno eletti dal Consiglio Comunale su nominativi proposti dai rispettivi Ordini e Associazioni.

La Commissione speciale durerà in carica per un periodo di 5 anni ed i membri rappresentanti potranno essere rieletti.

c) I progetti particolareggiati determineranno e disciplineranno il carattere e l'urgenza degli interventi che si rendono necessari per il risanamento igienico, morale e per il consolidamento statico o per valorizzazione di ambienti di particolare pregio.

d) Nella zona A saranno parimenti vietati negli edifici esistenti, alcune destinazioni di uso che determinino particolari affollamenti di persone e di autovetture (uffici pubblici, statali o parastatali o privati con più di 20 impiegati, grandi magazzini di vendita, officina di riparazioni e grandi laboratori, uffici di rappresentanze commerciali) ad eccezione di quelli attualmente installati. Saranno invece consentite oltre le normali abitazioni gli studi professionali, agenzie di viaggi e turismo, negozi normali, piccoli laboratori di artigianato artistico e commerciale, musei e circoli di attività culturali.

e) Nella zona A sono contemplate tre categorie di edifici per i quali sono stabilite le seguenti norme particolari nel caso di eventuali interventi di trasformazione o restauro.

cat. 1<sup>a</sup>) I restauri degli edifici monumentali e d'interesse storico ed artistico, soggetti al vincolo diretto per legge e per i quali è vietata la semplice demolizione e ricostruzione, anche se parziali, non dovranno assolutamente alterare lo stato originario degli edifici stessi anzi dovranno contemplare il ripristino qualora siano state eseguite in passato opere deturpanti. Tali restauri dovranno avere il preventivo benestare della Sovrintendenza ai Monumenti.

cat. 2<sup>a</sup>) I restauri e le eventuali ricostruzioni per fatiscenza degli edifici di contorno o quelli monumentali e degli edifici che, se anche singolarmente non monumentali costituiscono nel loro insieme un complesso urbanistico-architettonico di rilievo dovranno assolutamente mantenere i volumi e le facciate originarie.

Per tali edifici o complessi di edifici vige pertanto formale divieto per qualsiasi abbattimento o trasformazione che possa modificare o alterare le caratteristiche originali di volume, forma e stile specialmente all'esterno degli edifici: sono invece consentite e incoraggiate opere di bonifica igienica e distributiva interne, intese a migliorare le condizioni di abitabilità dei fabbricati.

Previo parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti e su proposta dell'apposita Commissione Tecnico-Artistica potranno pure essere eseguite limitate demolizioni non seguite da ricostruzioni al solo scopo di porre meglio in luce edifici monumentali o singole soluzioni urbanistiche.

categ. 3<sup>a</sup>) Gli edifici compresi nel vecchio nucleo non appartenenti alle categorie di cui ai precedenti commi 1 e 2 non potranno di norma essere suscettibili di demolizione per dare luogo a nuove costruzioni, come pure nuove costruzioni non potranno sorgere in eventuali aree libere esistenti prospicienti su strada.

Tale possibilità sarà tuttavia esaminata dalla predetta Commissione Tecnico-Artistica negli studi e nelle indagini sui vari settori del centro storico, ed inserita in piani particolareggiati o di risanamento da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale.

I progetti eventualmente consentiti dovranno rigorosamente rispettare le caratteristiche volumetriche e planimetriche preesistenti sempre che il P.P. dell'Amministrazione Comunale non stabilisca correzioni di allineamento stradale ed allo scopo di apportare nella zona un miglioramento estetico e urbanistico.

Per tutte le eventuali costruzioni, ricostruzioni e rifacimenti di prospetti consentiti, od imposti dall'Autorità Comunale, non dovrà essere superata l'altezza media ponderale degli edifici adiacenti o esistenti nei lotti circostanti per un raggio di m. 80; max m. 17.50.

E' fatto obbligo per le facciate di un minimo di ornato architettonico e di materiali per rivestimenti ispirati alle linee e colorazioni degli edifici circostanti.

f) Mostre di negozi ed insegne reclamistiche, contenute in criteri di massima semplicità e distinzione dovranno rispondere alle caratteristiche e norme per i

g) Per i fabbricati aventi carattere monumentale artistico e storico e per le antiche vil-  
le padronali a carattere ambientale e di paesaggio esistenti anche al di fuori del vecchio nucleo  
cittadino, l'esecuzione dei lavori tanto nell'interno quanto nell'esterno, che modifichino la di-  
sposizione di parti o ne alterino la forma, le linee architettoniche e le parti ornamentali, quali  
nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di  
altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata all'osservanza del-  
le disposizioni che disciplinano il regime delle cose di interesse storico o artistico.

Le autorizzazioni per la esecuzione di tali opere non possono essere rilasciate se non  
previo speciale consenso della Soprintendenza ai Monumenti.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici, tanto al-  
l'esterno quanto all'interno, come colonne pilastri, mostre di porte o finestre, cancelli, edicole,  
camini, rivestimenti marmorei, pitture murali graffiti, sculture in alto o bassorilievo, nonché  
statue, busti, vasi, urne ed altro, s'intende far parte integrante dell'edificio stesso e non potrà  
essere asportato, in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Comune  
e consenso della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono anche soggetti i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre  
i graffiti o altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti  
forma di bellezza esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa o aderente a  
fabbriche.

Nel caso di demolizione o trasformazioni degli immobili regolarmente autorizzate, il  
Sindaco può prescrivere che tali memorie siano collocate in modo conveniente nel nuovo edi-  
ficio e in luoghi prossimi o in pubbliche raccolte e musei.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio  
artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle  
opere ed effettuare tutti i rilievi e calcoli che creda opportuno nell'interesse della storia e del-  
l'arte.

#### Art. 104 - Prescrizioni per la zona A<sub>1</sub> parte intermedia di saldatura.

La parte intermedia della città indicata con linea di contorno nella planimetria risulta  
delimitata internamente dal perimetro della zona A, vecchio nucleo, ed esternamente dalla  
Via Monte Pasubio, Via Costadura, Via Garibaldi, Via S. Francesco, Liborio Romano, tratto  
di Via 95<sup>o</sup> Regg. Fanteria, tratto Via Foscarini, tratto via Candido, via Lib., tratto Via O. Del  
Balzo, Via S. Caizzi, tratto Viale XX Settembre, Via S. Biagio, Viale Garibaldi, tratto Viale  
Taranto, via F. Stampacchia, Via Valesio, Via S. Gemina, Piazza 4 Finite, tratto di Via S. Ni-  
cola, Via Monte Pasubio.

a) In tale zona della città, considerata la sua funzione di saldatura tra l'edilizia caratte-  
ristica del centro storico e gli aspetti delle più moderne esigenze costruttive manifestatesi  
negli ultimi 50 anni e che costituiscono comunque una loro caratteristica di rapporti e di  
ambienti, saranno vietate trasformazioni e ricostruzioni che alterino gli aspetti e le sagome  
attuali degli edifici e le situazioni ormai consolidate.

Eventuali demolizioni e ricostruzioni dovranno mantenere il volume preesistente ed  
eventuali completamenti dovranno rispettare rigorosamente il rapporto di 5/4 tra altezza  
del fabbricato e larghezza della strada e non superare comunque l'altezza media ponderale  
dei fabbricati circostanti per un raggio di 80 m. fino ad un massimo assoluto di m. 22.

Non sono ammesse costruzioni o ricostruzioni su un fronte di strada che risulti infe-  
riore a 12 m.

Per gli eventuali muri ciechi emergenti dalla linea di gronda delle costruzioni adiacenti  
è fatto obbligo di decorare e rifinire architettonicamente le fiancate giusta il disposto dell'art.

b) Sulle aree già destinate a villini, le eventuali ricostruzioni dovranno mantenere le esatte caratteristiche preesistenti e dovranno essere completamente isolate dalle vie, con distacco minimo dal filo stradale di m. 6 e dagli altri confini non inferiore a m. 4, l'altezza massima non dovrà superare i m. 12 compreso il piano attico di superficie 2/3 del piano sottostante.

Le costruzioni dovranno avere veduta e prospetto su tutti e quattro i fronti ed essere circondati da spazi coltivati a giardino.

Le recinzioni dei villini sia su strada che verso le proprietà finitime dovranno essere con zoccolatura di pietra sormontata da cancellate in ferro.

c) L'autorizzazione a costruire sia nelle zone intensive che in quelle a villino è subordinata alla creazione di adeguate superfici per parcheggi auto entro i limiti della proprietà o negli scantinati in ragione di 1 mq. netto per ogni 20 mc. di costruzione (1 posto macchine da 16 mq. per ogni alloggio di 320 mc.)

L'indicazione delle superfici di parcheggio e dei posti macchina dovrà risultare chiaramente nei disegni di progetto. (v. art. 69 del R. E.).

#### Art. 105 - Prescrizioni per le zone B - parte periferica di completamento

La parte periferica di completamento, indicata *con rigature rosse* nelle planimetrie, risulta delimitata all'interno del perimetro della zona A<sub>1</sub> ed all'esterno, approssimativamente, dal tracciato delle circonvallazioni con qualche ulteriore penetrazione di nuclei edilizi esterni già attuati.

Tale zona della città rappresenta il complesso delle espansioni edilizie realizzate a tutto oggi negli ultimi anni in base al P. R. del '34 e a convenzioni e per complessi di lotti o di singoli fabbricati autorizzati per altezze e intensità anche in deroga al vecchio Regolamento Edilizio. Tali altezze, convalidate, non dovranno tuttavia costituire «precedente» che autorizzi eventuali costruzioni o ricostruzioni a raggiungere gli stessi limiti

a) Negli isolati stradali già realizzati e saturati le demolizioni e le eventuali ricostruzioni o trasformazioni dovranno mantenere il volume e la sagoma dell'edificio preesistente (da documentare con rilievi e fotografie) o tutt'al più, raggiungere l'altezza media ponderale degli edifici circostanti per un raggio di 80 m; comunque la nuova altezza dovrà essere sempre mantenuta nell'inclinata del rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e con gli spazi interposti interni fino ad un massimo di m. 25.

b) Negli isolati stradali non ancora saturati da edifici, il completamento con nuove costruzioni potrà essere attuato con le caratteristiche volumetriche e i tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nell'isolato stesso.

I tipi cosiddetti «intensivi» (marginali continui a filo stradale) dovranno sempre mantenere l'altezza entro l'inclinata del rapporto di 3/2 con la larghezza stradale fino ad un massimo di m. 25.

I tipi estensivi (villini) potranno raggiungere m. 12 di altezza, compreso l'attico, in ritiro su almeno tre fronti di superficie uguale a 2/3 del piano sottostante.

Le costruzioni di tipo estensivo dovranno essere distaccate dai confini su strada, laterali e interni di almeno m. 6.

c) Per tutti i nuovi edifici nella zona B analogamente a quanto previsto nella zona A<sub>1</sub>, la autorizzazione a costruire è subordinata alla costruzione di adeguate superfici di parcheggi auto, interni, secondo le disposizioni del precedente articolo 3, ultimo comma.

d) La licenza di costruzione su lotti di terreno ricavati in tutto o in parte dal fraziona-

mento di aree circostanti a costruzioni già eseguite o autorizzate non può essere rilasciata qualora la residua area scoperta a servizio di queste ultime risulti inferiore a quella stabilita in relazione ai vari tipi di costruzione.

Non saranno pure autorizzate costruzioni su lotti risultanti da frazionamenti catastali irregolari od inclinati rispetto al fronte stradale, che non consentano la realizzazione di una unità fabbricativa regolare

Sarà pertanto fatto obbligo ai proprietari di rilottizzare, con permuta o conguagli, le proprie aree per la formazione di lotti fabbricativi regolari.

In particolare oltre le precedenti norme, andranno rispettati nella edificazione i seguenti limiti di densità edilizia:

- Zona B<sub>1</sub>                    3 mc/mq.
- Zona B<sub>2</sub>                    2,90 mc/mq.
- Zona B<sub>3</sub>                    2,85 mc./mq.
- Zona B<sub>4</sub>                    1,94 mc/mq.
- Zona B<sub>5</sub>                    1,77 mc/mq.
- Zona B<sub>6</sub>                    1,23 mc/mq.

Dovranno inoltre essere rispettati i limiti di altezza ed i distacchi minimi introdotti dagli art. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 N. 1444.

#### ART. IC6 - Prescrizioni particolari per la zona B7

Alcune aree nell'ambito dell'aggregato urbano, in zona di completamento B<sub>7</sub>, per la loro particolare ubicazione rispetto alle strade di grande traffico o per caratteri ambientali della località, debbono essere realizzate con una tipologia edilizia a carattere estensivo con conveniente ampiezza di terreno libero circostante e con volumetria opportunamente limitata allo scopo di non incidere con forte densità edilizia sul traffico delle grandi arterie di scorrimento.

In tale zona la edificazione sarà consentita entro i seguenti limiti:

- Area minima del lotto: mq. 1200 (m. 30 x 40 circa)
- Distacchi minimi dai confini e da strade m. 8
- Superficie coperta massima: 1/5 (mq. 240 circa)
- Altezza massima m. 8 comprendente due piani
- Indice di fabbricazione fondiario per lotto: 1,60 mc/mq.

Art. 107 - Prescrizioni per la zona C - espansioni future per « comprensori »

Le zone di espansione, indicate nella planimetria con quadratelli <sup>metri</sup> sono localizzate nel Piano di Fabbricazione, in base a criteri di un ordinato sviluppo urbano, predisposto secondo una infrastruttura viaria fondamentale organizzata in funzione degli spostamenti delle masse di abitanti verso i luoghi di lavoro e delle penetrazioni tangenziali verso il centro storico cittadino

L'espansione organizzata per comprensori di nuclei o « quartieri » in determinati settori del territorio comunale, tiene conto degli sviluppi futuri dell'area industriale e della riorganizzazione della intera struttura del Capoluogo e dei Comuni vicini, in vista di un assetto urbanistico e socio-economico dell'intera regione del Salento.

a) L'entità e l'ubicazione dei vari nuclei o quartieri è indicata sulla planimetria 1:10.000 del Programma di Fabbricazione, con limiti definiti di « comprensori » per ciascuno dei quali è prefissata una "densità di popolazione" in abitanti per ettaro, ed un "indice di fabbricazione comprensoriale" in metri cubi su metri quadri, a seconda dei pesi e delle caratteristiche che ciascun quartiere dovrà avere rispetto allo sviluppo della viabilità e della sua posizione nel territorio.

b) La tabella - , in calce al presente comma, precisa i valori di densità di popolazione stabiliti per ciascun comprensorio (rappresentati graficamente con *quadricelle* distanziate proporzionalmente al numero di ab/Ha), nonché i rispettivi indici di fabbricazione territoriale e fondiaria (vedi nota in calce alla tabella).

La tabella - - indica anche in percentuali le aree da riservare per strade, per i servizi e per il verde.

INDICI E PERCENTUALI PER LA ZONA - C - DI ESPANSIONE

Densità ab / Ha	Indice di fabbr. territoriale di comprensorio	Superficie fondiaria	Superficie strade p.ze	Superficie servizi e verde M. Z. H. EE	Indice di fabbricaz. fondiario	ZONE
100	0,8 mc/mq	52%	20%	18%	1,29 mc/mq	C5
150	1,20	55%	18%	27%	2,18 mc/mq	C4
200	1,60	46%	18%	36%	3,47 mc/mq	C3
230	1,80	43%	16%	41%	4,20 mc/mq	C1

N. B. - Il rapporto tra densità di popolazione e indice di fabbricazione comprensoriale risulta dall'attribuzione di 30 metri cubi lordi di costruzione, vuoto per pieno, per ciascun abitante.

**NOTA:**

Vengono qui di seguito indicate, a chiarimento delle tabelle, le indicazioni e la terminologia corrente per le determinazioni delle superfici e delle volumetrie applicabili nella formazione dei piani di lottizzazione per comparti:

Per «indice di fabbricazione territoriale» di comparto, s'intende il rapporto tra il volume lordo massimo realizzabile per edifici ad uso residenziale e la superficie complessiva della porzione di territorio considerato nel comparto, delimitato o contornato da strade esistenti o da perimetri prefissati.

Il rapporto viene espresso in metri cubi per metro quadro ed è variabile a seconda della maggiore o minore densità di volume (e quindi di vani e di abitanti) prevista nel comparto.

Per «superficie fondiaria» s'intende le aree destinate esclusivamente alle residenze, risultanti, per differenza, detrando dalla superficie complessiva del comparto considerato la somma delle aree da riservare per le strade, per i servizi e per il verde.

Vengono indicate in tabella con rapporto percentuale rispetto alla superficie complessiva del comparto e rappresentano le superfici dei lotti effettivamente utilizzabili ai fini edilizi.

Per «superfici strade» s'intendono tutte le aree da destinare alle strade, alle piazze, ai pubblici posteggi auto, alle fasce di rispetto e a tutti gli spazi di riserva e di protezione che debbono restare inedificabili.

Vengono indicati in tabella con rapporto percentuale tra la superficie oncorrente e l'area complessiva del comparto considerato.

Per «superfici servizi e verde» s'intendono i suoli destinati alle attrezzature di uso pubblico (scuole, chiese, edifici assistenziali, commerciali, amministrativi) nonché i suoli destinati a parchi, giardini e zone verdi attrezzate per sport, svago e ristoro.

Vengono indicate in tabella con rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e l'area complessiva del comparto considerato.

Per «indice di fabbricazione fondiario» s'intende la quantità di metri cubi di costruzione realizzabili su metri quadrati di superficie fondiaria, come media dell'intero comparto.

Tale media può essere ottenuta anche variando la tipologia edilizia, con indici volumetrici diversi per ciascun tipo (case basse, medie o alte) purché il volume totale attuabile nel comparto risulti sempre quello fissato dall'indice di fabbricazione fondiario prefissato.

c) Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione relativi alle zone di espansione e, ovvero nei piani di lottizzazione planovolumetrica oggetto di convenzione di privati proprietari o di Consorzi con il Comune, dovranno essere tenute presenti le seguenti modalità:

1) La progettazione dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispettare, oltre all'indice di densità di popolazione comprensoriale di ab/Ha, la distribuzione percentuale delle diverse quantità di aree destinate all'edilizia residenziale al verde, ai servizi e alle strade, secondo gli indici riportati nella tabella.

2) Nella distribuzione delle aree destinate alle residenze (aree fondiariae) dovrà essere rispettato l'indice di fabbricazione fondiario risultante dalla tabella - in relazione alla rispettiva densità di popolazione comprensoriale.

Tali aree potranno tuttavia suddividersi in varie categorie o "tipi edilizi" con differenti indici di fabbricazione fondiaria pertinenti alle caratteristiche volumetriche di ciascun tipo edilizio (case alte, medie, basse), con l'avvertenza che la somma totale, in volume costruibile,

dei vari indici dovrà corrispondere al volume massimo ammissibile corrispondente all'indice prefissato per il comprensorio.

3) Nella tipologia edilizia dovrà sempre essere rispettato il rapporto di 1 ad 1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza stradale o distanza interna tra edifici.

L'altezza massima consentita sarà di m. 32 compatibilmente con la disponibilità di volume complessivo attuabile nel comprensorio considerato.

4) L'entità dimensionale dei comprensori è rapportata alla costituzione di nuclei minimi di 1500 abitanti, o a quartieri di 4000 e 10.000 abitanti.

d) Nella attuazione del piano di ciascun comprensorio di zona C, le realizzazioni delle opere edilizie e di urbanizzazione primaria, sono subordinate alla formazione di Consorzi obbligatori tra proprietari ed alla stipula di una regolare « convenzione » trascritta con il Comune, relativa agli impegni di cessione delle aree per strade, servizi e verde; di assunzione delle spese di urbanizzazione primaria; di osservanza delle prescrizioni volumetriche.

La formazione del Consorzio obbligatorio, consentirà oltre alla concreta possibilità realizzativa delle opere previste, la redistribuzione delle aree edificabili in maniera da dividere equamente profitti e perdite in proporzioni alle quantità di terreno conferito, prescindendo dalle preesistenti delimitazioni catastali, dalle utilizzazioni del piano e dalle eventuali precedenti proposte di lottizzazione.

e) Le lottizzazioni già proposte da privati in alcuni settori esterni o periferici della città, che risultino soltanto approvate ma non perfezionate da regolare convenzione, sono in massima inserite, come perimetro, nei comprensori di zona C rimangono pertanto assoggettate alla revisione e sostituzione del precedente progetto secondo le nuove modalità e prescrizioni previste nel presente articolo, entrando i proprietari a far parte del Consorzio obbligatorio da costituirsi per l'intero comprensorio.

f) Nella zona C ricadono su alcune vaste aree individuate e predisposte per l'attuazione della legge 18-4-1962 n. 167 per l'edilizia popolare ed economica, secondo piani di zona che consentano già la formazione di complessi urbanistico-edilizi organici, con le relative opere di urbanizzazione servizi e attrezzature sociali, tali da esercitare un'azione direttrice ed equilibratrice dello sviluppo urbano.

Dette aree espropriate secondo il dispositivo della citata legge saranno urbanizzate e attrezzate a cura dell'Amministrazione Comunale secondo piani di zona planovolumetrica e predisposti in base alle disposizioni della legge vigenti in materia, che indicano per ogni lotto la posizione, l'entità e il tipo edilizio da attuarsi.

Pertanto sia nelle aree da utilizzare direttamente dal Comune o da Enti e Istituti per la realizzazione dei propri programmi biennali di costruzione, sia da ricedere a cooperative o privati per gli stessi fini giusta l'art. 11 della citata legge 167, dovranno attuarsi rigorosamente le tipologie e le ubicazioni indicate nel piano particolareggiato planovolumetrico di zona.

ART. 108- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA C<sub>6</sub>

Comprende alcune aree già tipizzate come ville in parco, che sono regolamentate da apposito piano di lottizzazione con allegata convenzione ai sensi dell'art.8 della legge 6/8/67 N.765.

In tali zone la edificazione resta regolata dai limiti fissati dal piano di lottizzazione.

In particolare, nel rispetto della densità di 40 ab/Ha, ogni nuova costruzione dovrà avere una superficie coperta non superiore a 1/20 del lotto oggetto di edificazione, con una altezza massima di m.8 ed un distacco dai confini e da strade di m. 10.

E' fatto comunque divieto di abbattimento delle alberature esistenti.

L  
J

**Art. 109 - Prescrizioni per la zona D1 - aree destinate all'industria**

Le zone industriali sono localizzate nel territorio comunale secondo i programmi previsti dall'apposito Consorzio per lo sviluppo industriale. Segue...

Qualsiasi nuovo impianto industriale dovrà per tanto essere autorizzato dal suddetto Consorzio ed inserirsi secondo i piani e le prescrizioni da esso previste esclusivamente nella area all'uso destinata. E' vietato qualsiasi manufatto industriale al di fuori delle zone predisposte.

Per le norme strettamente tecniche relative ai progetti di costruzione industriali devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 79 del Regolamento Edilizio.

**Art. 110 - Prescrizioni per la zona D2 - aree destinate all'artigianato**

Sono individuate in varie località di contorno dell'attuale aggregato urbano alcune aree destinate particolarmente al piccolo artigianato industriale col numero di addetti non superiore a 10 per ciascuna ditta (officine riparazioni auto; laboratori falegnameria, ferramenta, idraulici, pietre e marmi, per tutte le esigenze di manutenzione o riparazione degli edifici urbani; lavanderie sartorie e laboratori di abbigliamento al servizio della città, forni da pane e laboratori di approvvigionamento alimentare cittadino; lavorazioni artistiche e commerciali).

Gli edifici artigianali potranno sorgere nelle zone indicate, su appezzamenti di terreno non inferiori a 1500 mq.

Distacchi dai confini e dalle strade di almeno 10 m. con idonei varchi e posteggi per gli autocarri in carico e scarico merci.

Le costruzioni avranno un'altezza massima di m. 10.

Sulle predette aree sono di norma vietate le case di abitazione all'infuori di quelle del conduttore dell'azienda o delle famiglie dei lavoratori addetti per un massimo di 4 alloggi.

Non si dovrà comunque eccedere l'indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc/mq. ed un rapporto di copertura del 20%.

Art. II1 - Prescrizioni per la zona E<sub>1</sub> - aree destinate a colture agricole - verde agricolo produttivo.

Tutto il territorio comunale non destinato agli insediamenti residenziali indicati nel piano o ad altre specifiche destinazioni, che costituisce praticamente le zone a cultura agricola già appoderate con relative masserie o fabbricati esclusivamente rurali rimane vincolato alle colture esistenti o da incrementare, con divieto di lottizzazione e di edificazione a scopo residenziale. Vi sono ammesse costruzioni a carattere esclusivamente rurale a servizio del fondo secondo le norme di cui all'art. 80 del presente regolamento Edilizio su fondi di area minima di 2 Ha con un volume massimo di 0,3 mc/mq e con altezza non superiore a due piani. Nel detto volume sono comprese le costruzioni accessorie al servizio del fondo.

Su lotti di congrua estensione e sempre col rapporto dell'indice di fabbricazione di 0,3 rispetto all'estensione del terreno è consentita la costruzione di ville padronali per residenza estiva o per fattorie aziendali e magazzini necessari alla conduzione del fondo. Eventuali impianti di strade interne poderali o di pubblici servizi, sono a totale carico dei proprietari.

ART. II2- PRESCRIZIONI PER LA ZONA E<sub>2</sub>- VERDE AGRICOLO SPECIALE-  
PARCHI.

Sono così denominate le zone destinate a mantenere il carattere attuale in relazione ad esigenze di mantenimento di situazioni ambientali; in particolare sono individuati i parchi sia pubblici che privati che dovranno mantenere lo assetto attuale e potranno solo essere potenziati. E' fatto perciò divieto di frazionamenti, lottizzazioni e nuove costruzioni che alterino l'attuale assetto.

Qualora, per il mantenimento del parco, si rendesse necessaria la realizzazione di costruzioni accessorie, le stesse unitamente a quelle già esistenti, non potranno eccedere l'indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq. con una altezza massima di 4 metri.

Le recinzioni verso strada dovranno essere realizzate a giorno.

Art. 113 - Prescrizioni per la zona E3 - VERDE AGRICOLO - ORTI - GIARDINI

Ai margini dei comprensori residenziali, ai lati e nelle maglie delle grandi strade di scorrimento, o in zone ultra-periferiche nelle quali non è prevedibile e consigliabile una concentrazione edilizia, sono indicate delle zone la cui destinazione deve essere sostanzialmente garantita a prevalente coltura orticola o frutteti o a giardini.

Vi sarà ammessa soltanto una edificabilità a servizio del fondo (casette o villette di tipo rurale) con indice di fabbricazione 0,20 mc/mq su di una estensione minima di lotto mq. 5000.

Eventuali strade interne e allacciamenti agli impianti e servizi pubblici saranno a carico dei proprietari.

Le costruzioni dovranno distare almeno 15 m. dalle strade e dai confini che non potranno avere altezza superiore a m. 7,50 (2 piani). Costruzioni accessorie (tettoie, rimesse o ricoveri per animali domestici) sono comprese nel volume massimo di mc. 1000 edificabili su ciascun lotto di m. 5000.

Art. 114 - PRESCRIZIONI PER LA ZONA E4 - VERDE AGRICOLO - VILLE  
IN PARCO.

Comprendono aree di giardini e parchi esistenti di proprietà privata annessi a ville o costruzioni padronali.

In esse è fatto divieto di nuove costruzioni che comportino riduzione dell'attuale superficie o frazionamento dell'area per ulteriori costruzioni. Vi sarà ammessa la costruzione di qualche villa residenziale qualora la superficie dell'attuale proprietà sia superiore ai 8000 m. In tal caso la nuova costruzione dovrà avere una superficie coperta non superiore a 1/20 dell'area del parco, con un'altezza massima di m. 8 e un distacco tra i confini e la strada di m. 10.

In tale zona possono essere consentite attrezzature di carattere sportivo o di svago o case di cura e cliniche, purchè le costruzioni dei manufatti non superino in superficie altezza e distacchi le dimensioni precedentemente indicate.

In tali zone è fatto divieto di abbattimento delle alberature esistenti.

ART. II5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA F<sub>1</sub>

Arce destinate alle attrezzature urbane, previste dallo art.4 - punto 5)- del D.M. 2/4/68 N.I444.

Potranno anche essere ubicate in questa zona attrezzature pubbliche anche sportive e spettacolari scoperte o coperte con un rapporto di copertura massima del 10% e con volumi eccedenti l'indice di fabbricabilità della zona.

Per le attrezzature di cui innanzi, salvo diverse norme legislative in materia, gli indici da rispettare sono i seguenti:

- Iff- Indice di fabbricabilità fondiario: 3,00 mc/mq.
- Hmax- Altezza massima: 14,50 mt. salvo volumi speciali
- Rc- Rapporto di copertura : 40% dell'area
- Df- Distanza fra fabbricati: minimo 10 m.
- Parcheggi- 15% dell'area.

Qualora tale tipizzazione dovesse decadere queste aree sono da considerare come zone agricole di tipo E<sub>1</sub>.

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

ART. II6- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE F<sub>2</sub>

Tali zone sono destinate a servizi di quartiere ( secondo D.M. 2/4/68) per le zone A e B.

In tali zone dovranno essere ubicati gli edifici scolastici dei cicli inferiori e medi, nonché le attrezzature di interesse comune, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali ecc. secondo l'art. 3 del D.M. 2/4/68

Per le attrezzature di cui innanzi, salvo diverse norme legislative in materia, gli indici da rispettare sono i seguenti:

Aree per:	Iff	Rc.	Hmax	Dc
1) Asili nido-scuola materna	1,00	30%	4,50	10,00
2) Scuola d'obbligo *( tre piani fuori terra)	2,00	40%	11,00*	15,00
3) Chiese e opere parrocchiali centri sociali culturali e sociali	2,50	50%	12,00	10,00
4) Attrezzature sportive	1,50	50%	8,50	15,00
5) Parchi e giochi	0,05	2%	5,00	-

Gli indici ed i parametri indicati nella suddetta tabella valgono anche per le zone destinate a servizi che di volta in volta

verranno secondo quanto prevede il D.M. 2/4/68, cedute al Comune da parte dei lottizzatori delle zone C.

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

ART. II7- APPLICAZIONE LEGGE STATALE 28/I/77 N.10

In fase attuativa le disposizioni della presente normativa restano valide compatibilmente con quanto disposto dalla legge statale 28/I/77 N.10, con particolare riferimento ( per gli oneri di urbanizzazione, I.P.P.A., le lottizzazioni ecc.) agli artt. 3-5-6-7-8-9-10-11-13-18- e dalla successiva legge regionale di attuazione 12/2/1969 N.6. art

ART. II8- APPLICAZIONE D.M. 2/4/68 N.1444 -

Le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, di cui alle parti prima e seconda, restano valide per quanto non in contrasto con quanto disposto dal D.M. 2.4.68 N. 1444 con particolare riferimento agli artt. 8 e 9.