COMUNE DI TAURISANO

Provincia di Lecce

Settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONE B.10 - B.11 - B.12 DEL P.R.G. VIGENTE



Progettista: arch. Antonio Sabato (Responsabile del Settore)

Collaboratori interni: geom. Santo A. Ciullo, geom. Sergio Tarantino

Sindaco: Luigi Guidano

Assessore Assetto del Territorio: Osvaldo Sabato

Rev. marzo 2009

All. B

NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art.1 - Zone B.10 Residenziali Prevalentemente Sature (art.44 N.A. del PRG) e
- Zone B.11 Residenziali di Completamento (art. 45 N.A. del PRG)

- **<u>Intervento di nuova costruzione</u>**

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) *costruzione in aderenza sul confine di proprietà;*
  b) *lotto confinante privo di alcuna edificazione;*
  c) *lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.*
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) *almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;*
  b) *di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;*
  c) *nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;*
  d) *nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;*
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

- **<u>Intervento di sopraelevazione</u>**

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

1) *<u>Costruzione a piano terra (o rialzato) sia in aderenza o sul confine:</u>*
   in questo caso la sopraelevazione potrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà; in alternativa, il distacco minimo dal confine non potrà essere inferiore a mt.3,00.
2) *<u>Costruzione a piano terra (o rialzato) sia in aderenza o sul confine, confinante con altra proprietà sulla quale insiste un edificio a p.p.</u>*:
   in questo caso, se l'edificio confinante è stato realizzato a distanza maggiore o uguale a mt.1,50 e comunque inferiore a mt.3,00, la sopraelevazione potrà essere realizzata ad una distanza minima dal confine di almeno mt.1,50. Negli altri casi la sopraelevazione potrà essere realizzata sul confine o a una distanza di almeno mt.1,50.
3) *<u>Costruzione a piano terra (o rialzato) costruita a distanza dal confine</u>:*
   in questo caso la distanza della sopraelevazione dovrà essere uguale a quella della parte sottostante preesistente dell'edificio e, comunque, la distanza non potrà essere inferiore a mt.1,50 rispetto alla linea di confine e il distacco non potrà essere inferiore a mt.3,00 in assoluto dall'edificio confinante;

- Nel caso in cui la sopraelevazione fuoriesce dalla sagoma del piano sottostante preesistente, costituendo un aumento della superficie coperta (ovviamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi vigenti), occorre rispettare la normativa del precedente art.4.1.1.
- Non è consentita la sopraelevazione in aderenza o sul confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore). Il distacco delle sopraelevazioni dal confine posteriore non potrà essere inferiore a mt.3,00. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

- **<u>Intervento di sostituzione edilizia</u>**

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) *costruzione in aderenza sul confine di proprietà;*
  b) *lotto confinante privo di alcuna edificazione;*
  c) *lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.*
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) *almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;*
  b) *di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;*
  c) *nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;*
  d) *nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;*
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.
- Esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria a sagoma dell'edificio preesistente è consentito:
  a) *mantenere i distacchi e le distanze preesistenti*
  b) *costruire in aderenza o sul confine posteriore*

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

Art.2 - Zone B.12 - Residenziali di completamento (art.46 N.A. del PRG)

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

1) Per i lotti inferiori di mt.15,00 di fronte stradale:

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) *costruzione in aderenza sul confine di proprietà;*
  b) *lotto confinante privo di alcuna edificazione;*
  c) *lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.*
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) *almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;*
  b) *di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;*
  c) *nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;*
  d) *nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;*
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

2) Per i lotti compresi tra mt.15,00 e mt.25,00 di fronte stradale:

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) *costruzione in aderenza sul confine di proprietà;*
  b) *lotto confinante privo di alcuna edificazione;*
  c) *lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.*
- il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.6,00.
- Il distacco tra gli edifici, nel caso di realizzazione del secondo piano, dovrà essere contenuto nel rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto.

- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- In quest'ultimo caso:
  a. il distacco tra gli edifici, comunque, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
  b. gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

3) <u>Per i lotti maggiori di mt.25,00 di fronte stradale:</u>

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.5,00.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) costruzione in aderenza sul confine di proprietà;
  b) lotto confinante privo di alcuna edificazione;
  c) lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.
- il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà essere inferiore a mt.10,00.
- I distacchi tra gli edifici possono essere ridotti in misura inferiore a mt.10,00, ma dovranno essere contenuti nel rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto, con un distacco minimo comunque non inferiore a mt.6,00.
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.5,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- In quest'ultimo caso:
  a. il distacco tra gli edifici, comunque, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
  b. gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti previsti nelle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:2000 e, comunque, in linea con gli edifici esistenti .
- Lungo i fronti non prospicienti su fasce di arredo stradale, in mancanza di riferimenti ad allineamenti esistenti è prescritta la edificazione in arretramento dal filo stradale.
  Il predetto arretramento dovrà avere di norma la profondità di 5.00 m..

Art.3 - Zone A.1 – Centro Storico
- Zone A.2 – Zone di Interesse Ambientale

Per tali zone vale la normativa sulle distanze delle zone “B.10”, di cui al precedente art.1 delle presenti norme di attuazione del P. P., ad eccezione degli immobili sottoposti al vincolo di cui alla legge n.1089/’39, nonché quelli proposti dal P.R.G. a vincolo di tutela e individuati sulla Tav.7.2 “Caratteri Storico-Ambientali del Tessuto Edilizio”.

Art.4 – Ulteriori norme

Per le zone B.10, B.11 e B.12, inoltre, sono consentiti, nel rispetto dei parametri generali descritti negli articoli 44, 45 e 46 delle N.A. del PRG, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, o a gruppi di edifici confinanti, allo scopo di migliorarne la disposizione volumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistema del verde. In tal caso l'intervento diretto è preceduto da un progetto preliminare unitario, presentato dai proprietari interessati, che diviene dopo la sua approvazione da parte del Comune, vincolante per le successive edificazioni da attuarsi anche attraverso singoli permessi di costruire.

La normativa del presente P.P. non modifica indici, parametri urbanistici (I.F.F., R.C., H max, n. Piani) stabiliti per le zone B.10, B.11, B.12, A.1 e A.2 dal PRG approvato, ma integrano e sostituiscono le norme sulle distanze previste nelle N.A. e nel R.E.C. del P.R.G..

Le predette disposizioni non operano nei comparti B.12 per i quali vale la disciplina dei singoli Piani approvati o da approvare.

Ai fini dell'applicazione della normativa, per la precisa individuazione delle zone tipizzate B.10, B.11, B.12, A.1 e A.2 occorre fare riferimento alla cartografia del P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1018 del 21.07.2005. A tal proposito si fa presente che le tavole di riferimento normativo per il presente P.P. sono le seguenti:

- *Tav. 6.1.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.2.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.3.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.4.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 7.2 Centro Storico - Modalità di Intervento (P.R.G. vigente) scala 1/1000*