

COMUNE DI BRINDISI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DELLA CITTÀ DI BRINDISI

ALLEGATO

A

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

l'ing. capo

- Art. 1 - La rete delle principali vie di comunicazione, con gli spazi destinati a parcheggi ed altre attrezzature viarie, le modificazioni delle strade esistenti, la divisione in zone del territorio comunale, le aree destinate ad opere ed impianti di interesse pubblico e quelle destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali vincoli e servitù, sono indicate nell'allegato "D" in scala 1:5000.-
- Art. 2 - Le norme del presente regolamento, per l'attuazione del programma di fabbricazione, devono applicarsi con riferimento alle indicazioni contenute nell'allegato "D" essendo valide a tutti gli effetti del programma (tracciati stradali, vincoli, azzonamento, ecc.).-
- Art. 3 - In ogni tipo di edificazione è obbligatorio un piano di lotizzazione per un gruppo di isolati od almeno per un intero isolato, così da conseguire una razionale ed armonica composizione urbanistica ed architettonica. Quando anche non sia stato redatto per un determinato comprensorio un Piano Particolareggiato, il Comune può invitare i proprietari delle aree finite nell'ambito di un isolato, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori, ai sensi degli Artt. 22 e 23 della Legge Urbanistica del 17.8.1942, numero 1150.-
- Art. 4 - I proprietari dei terreni compresi in un isolato potranno presentare al Comune un piano unitario di sistemazione urbanistica ed edilizia dell'isolato, anche se le costruzioni previste

- 2 -

in detto piano non corrispondono a qualcuna delle norme del presente regolamento o del quadro allegato, purché l'indice di fabbricabilità fondiaria non superi quello massimo consentito nella zona in cui ricade l'isolato.- Detto piano, sentita la Commissione Edilizia Comunale, potrà essere approvato dal Sindaco, premessa la formale costituzione a favore del Comune, delle servitù "non aedificandi" e "altius non tollendi" idonee a garantire che l'edificazione nell'isolato avvenga esclusivamente in conformità di detto piano.-

- Art. 5 - L'altezza degli edifici è misurata dal piano di calpestio del marciapiede fino alle cornici di gronda o al sommo dei parapetti; per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Per i piani attici, vedi art. 17.-
- Art. 6 - Se lateralmente ad una strada è prevista dal Piano Regolatore Generale una zona vincolata a verde pubblico o altro spazio pubblico inaccessibile all'edificazione, o anche un corso d'acqua, la larghezza di tale zona, o spazio, o corso d'acqua si somma alla larghezza stradale ai fini del computo della distanza degli edifici dal suo asse o dell'altezza ammissibile per gli edifici stessi, in relazione alla larghezza dello spazio pubblico.-
- Art. 7 - L'altezza netta dei piani degli edifici di abitazione non dovrà essere inferiore a m.3,00. I piani terreni dei fabbricati allineati alle strade, se vengono adibiti ad abitazioni devono essere sopraelevati di almeno m.0,50 dal piano stradale; per i locali destinati a botteghe ed uffici, il livello del pavimento non dovrà essere inferiore a quello stradale e l'altezza netta del negozio dovrà essere di almeno m.3,60, misurati dal piano di pavimento al soffitto; altezza riducibile fino a m.3,00 qualora il negozio sia sopraelevato rispetto al piano stradale fino a m.1,00.- Per tutti gli altri edifici l'altezza interna dei locali può limitarsi ad un minimo di m.3,50 per il piano terreno e di m.3,00 per gli altri piani.-
- Art. 8 - La quota minima degli aggetti (balconi, bow-windows) dei prospetti degli edifici su strade e spazi pubblici non può essere inferiore a m.4,00 dal piano di calpestio del marciapiede.-
- Art. 9 - I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione notturna.-
- Art. 10 - La costruzione dei cortili e delle chiostre è ammessa solo nelle zone 11, 12 e 13. Per i cortili la superficie non deve essere inferiore ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti prospicienti e ad 1/7 per i fabbricati entro la cinta murata (tavola rapp.1:2000); per le chiostre la superficie non può essere inferiore ad 1/18 quando vi prospettano gabinetti, corridoi, scale, ripostigli, e ad 1/10 quando vi prospettano anche le cucine.-
- Art. 11 - Le costruzioni accessorie devono avere altezza non superio

- 3 -

re a m.4 e non possono essere adibite ad abitazione. Esse non possono sorgere a distanza, dal confine della strada, minore di quella fissata, nelle singole zone, per l'edificio principale. Per le zone 6 e 7, quando si tratti di portinerie di dimore particolarmente ragguardevoli, sono ammesse distanze minori dal confine della strada, o anche l'alleanamento su detto confine, purché siano soddisfatti i necessari requisiti estetici.-

- Art. 12 - Nei corpi di fabbrica è ammessa la formazione di rientranze, con profondità non superiore alla metà della lunghezza del lato aperto, anche se la distanza dei lati minori di dette rientranze sia inferiore a quella risultante dall'applicazione delle norme del presente regolamento e del quadro allegato, che stabiliscono le distanze minime fra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio o fra le facciate prospettanti su cortili o su cavedi.-
- Art. 13 - Le distanze fra gli edifici, fra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio e fra le pareti prospettanti su i cortili, si misurano non tenendo conto delle eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m.1,20.-
- Art. 14 - Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, debbono essere destinate a parcheggio degli automezzi superfici di dimensioni congruenti con il volume dell'edificio principale, in ragione di almeno mq.15 per ogni 500 mc. di volume. Per gli edifici per i quali vi sia comprovata impossibilità tecnica, potrà autorizzarsi la costruzione del parcheggio o dell'autorimesse in altra zona.-
- Art. 15 - Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. In esse saranno consentiti, fatta esclusione per le zone 6 e 7: negozi e botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, laboratori artigiani e piccole industrie, non rumorose o graveolenti, autorimesse pubbliche e private, banche, tipografie di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, ed altri locali di divertimento e svago, e in generale tutte quelle altre attività che, a giudizio del Sindaco, siano compatibili con il carattere residenziale della zona, con assoluta esclusione delle attività di cui all'art. seguente.-
- Art. 16 - Dalle zone residenziali sono esclusi: medie e grandi industrie, macelli, ospedali, sanatori, stalle e scuderie, e tutte quelle altre attività che, a giudizio del Sindaco, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.-
- Art. 17 - Oltre le altezze massime consentite per ciascun tipo edilizio (tav. XVIII "b"), è ammesso un piano attico contenente i volumi tecnici necessari (Extra-corsa, cabine idriche, ecc.) su non più di 1/3 della superficie coperta per $H < m.15$ e 2/3 per $H > m.15$; purché compreso in volumi architettonicamente qualificati non più alti di m.3,50 oltre la quota H.-

- 4 -

- Art. 18 - Per le zone 15 (verde pubblico), 16 (sportivo), 17 (cimiteriale), 18 (ammonarie), 20 (ospedaliere), 21 (ferroviarie), 22 (industriali), 23 (industriali agricole), 24 (artigianali), 25 (militari), 26 (aeroportuali), 27 (servizi di porto e dell'industria), 30 (edifici e spazi di uso pubblico), fino a quando non si sia provveduto all'esproprio dei terreni o alla formazione di piani particolareggiati, è consentita l'utilizzazione del suolo ammessa per la zona 2 (rurali comuni).-
- Art. 19 - Quando un edificio, o il lotto di terreno ad esso pertinente, interessano due zone contigue, con caratteri e vincoli di zona differenti, il Sindaco, caso per caso, in relazione alla situazione del luogo, determina, fra le due zone contigue, quella i cui caratteri e vincoli debbano rispettarsi nella costruzione dell'edificio.-
- Art. 20 - La superficie scoperta dei lotti deve essere adibita a coltura orticola od orticola nel tipo n°2; a tali colture o a parco o giardini nel tipo n°3; esclusivamente a parco o giardini con particolare decoro nei tipi n°1 e n°6; a giardino comune nei tipi n°7 e n°8, potendo essere pavimentata in parte nei tipi n°9, n°10 e n°11 e del tutto nei tipi n°12 e n°13.-
- Art. 21 - Le superfici di cui all'articolo precedente possono non essere recintate, ovvero possono recare una recinzione ridotta al minimo omogenea nelle diverse strade, da concertarsi con l'Amministrazione Comunale. In ogni caso, ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, può prescrivere tale recinzione.-
- Art. 22 - Le superfici scoperte destinate a verde privato e cortili entro la cinta delle mura sono soggette a vincoli di non edificabilità.-
- Art. 23 - Il Comune ha facoltà di dettare norme circa l'altezza, l'interesse ed altre caratteristiche dei portici, al fine di conseguire unità architettonica per determinate strade e piazze. Sui portici non possono prospettare locali di abitazione.-