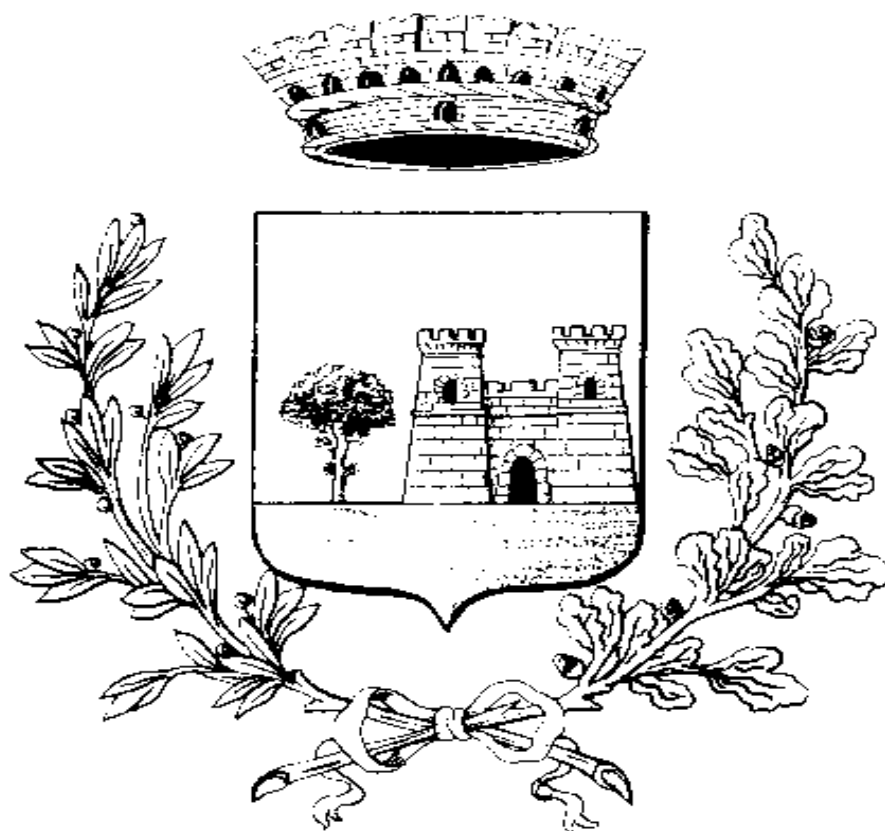


COMUNE DI VILLA CASTELLI

Provincia di Brindisi



PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con delibere di G.R. n° 676 del 26.06.2000
e n. 1071 del 16.07.2002

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CAPITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1 – FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1.1. Qualsiasi intervento edilizio costituisce una modifica dell'ambiente che travalica , per durata e rapporti con la collettività , l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista , e riveste interesse pubblico . Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso il Piano Regolatore Generale , i suoi strumenti attuativi e le presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione , secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo , al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni , delle costruzioni , dell'utilizzazione del territorio .

Tutti gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale , le realizzazioni del territorio comunale , le realizzazioni di attrezzature ed impianti , mutamenti di destinazione d'uso , sono disciplinati dagli elaborati grafici del P.R.G. , dalle presenti norme di attuazione e delle norme del regolamento Edilizio .

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

2.1 Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati .

ALL. A – Relazione generale :	
Parte I – Le indagini – I contenuti – Gli obbiettivi	
ALL. B – Relazione generale :	
Parte II – Le fonti informative – Grafici e tabelle	
ALL. C – Norme Tecniche di attuazione .	
ALL. D – Regolamento Edilizio .	
ALL. E – Tabelle riepilogative isolati e comparti .	
TAV. 1 – Inquadramento territoriale.	Scala 1: 100.000
TAV. 2 – Ambiti e interrelazioni comunali e provinciali .	“ 1: 50.000
TAV. 3 – Analisi dell’uso del suolo .	“ 1: 10.000
TAV. 4 – Analisi dei valori ambientali .	“ 1: 10.000
TAV. 5 a – Analisi dello stato di fatto del territorio comunale .	“ 1: 5.000
TAV. 5 b – Analisi dello stato di fatto del territorio comunale	“ 1: 5.000
TAV. 6a - Zonizzazione delle aree del territorio comunale	“ 1: 5.000
TAV. 6b – Zonizzazione delle aree del territorio comunale .	“ 1: 5.000
TAV. 7a - Mobilità urbana , provinciale e territoriale	“ 1: 5.000
TAV. 7b – Mobilità urbana , provinciale territoriale	“ 1: 5.000
TAV. 8 – Strumento urbanistico generale vigente – Programma di Fabbricazione	“ 1: 2.000
TAV. 9 – Stato di fatto dei luoghi	“ 1: 2.000
TAV. 10 – Strumentazione urbanistica attuativa	“ 1: 2.000
TAV. 11 – Aree ed attrezzature di carattere pubblico esistenti e di progetto	“ 1:2.000
TAV. 12 – Zonizzazione del centro urbano	“ 1:2.000
TAV. 13 – Rete di distribuzione del gas	“ 1:10.000
TAV. 14 – Rete di distribuzione dell’energia elettrica	“ 1: 2000
TAV. 15 – Rete fognante	“ 1: 2000
TAV. 16 – Rete idrica	“ 1:2000
TAV. 17 – dimensionamento isolati e comparti	“ 1:2000
TAV. 18 – Dimensionamento isolati e comparti	“ 1:5000

Art. 3 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

3.1. Ai sensi della legge 17 agosto 1942 , n 1150 e successive modificazioni , della legge 28 gennaio 1977 , n 10 e della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56 , la disciplina urbanistico- edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione .

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi .

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10 , ad eccezione delle opere sottoposte ad autorizzazione ai sensi delle opere sottoposte ad autorizzazione ai sensi della legge 25 marzo 1982 n. 94 e successive modifiche e integrazioni .

Art. 4 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

4.1 Il P.R.G. stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono applicarsi negli interventi ammissibili .

In caso di intervento urbanistico preventivo si applicano gli indici di fabbricabilità territoriali (IT) e di utilizzazione territoriale (UT) .

In caso di intervento urbanistico diretto si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF) .

Nel caso in cui siano prescritti indici di fabbricabilità ed indici di utilizzazione , dovrà essere rispettato quello che risulti più restrittivo .

Nella determinazione del volume o della Su realizzabile su di una determinata superficie con destinazione omogenea , dovrà essere detratto il volume di eventuali edifici già esistenti che si devono o si intendono conservare .

L'utilizzazione totale degli indici , stabiliti dal P.R.G. per le varie zone , esclude ogni possibilità di utilizzazione dell'area interessata da un intervento preventivo che , costituendo area di pertinenza degli edifici realizzati , resta vincolata dalla non edificazione . Essa , indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà , non potrà essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare , salvo nel caso di ricostruzione o di trasformazione degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle corrispondenti norme di piano .

Tale trascrizione potrà essere richiesta dal Comune per l'intervento nelle altre zone .

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile per aree a diversa destinazione di zona e di uso , né tra aree che non siano limitrofe .

Il vincolo di cui al precedente comma dovrà essere trascritto obbligatoriamente a cura e spese del proprietario per gli interventi nella zona agricola "E" .

Art. 5 – CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

5.1 Il corrispettivo della concessione , dovuto da tutti coloro che , attraverso un intervento preventivo e diretto esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale , è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotto dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione determinante rispettivamente ai sensi degli artt. 5,6,9 e 10 della Legge 28/01/1977 , n.10 .

Nel caso di piani urbanistici esecutivi attuati direttamente dai proprietari , gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno soddisfatti con la costruzione delle opere relative nei termini stabiliti dalla convenzione , ovvero mediante contributi determinati in base alle disposizioni di cui innanzi o a quanto stabilito nel successivo art. 9 .

Al momento del rilascio della concessione edilizia per interventi diretti che interessano aree già lottizzate , il contributo al comma precedente va corrisposto scomputando le aree direttamente cedute , le opere già realizzate dal lottizzante ed i contributi da essi eventualmente già corrisposti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di stipula della convenzione di lottizzazione .

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale .

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria , determinato in base al titolo terzo della L.R. n.6 del 12/2/1979 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme , dovrà essere aggiornato ogni qualvolta sia reso necessario dalla variazione dei costi .

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri di cui al titolo IV , L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche ed integrazioni .

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a)-Le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste , nel caso di qualsiasi tipo di insediamento ;
- b)- La rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile , salvo i casi di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia ;
- c) –La rete di distribuzione dell'energia elettrica ;
- d) – la rete di pubblica illuminazione ;
- e) – la rete di distribuzione del gas ;
- f) – la rete di distribuzione del telefono ;
- g) – la rete fognante o , nel caso di edifici isolati , equivalenti sistemi di allontanamento , smaltimento delle acque luride , comunque comprensivo dell' impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale ;
- h) – Gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico ;
- i) – impianto di depurazione ;
- l)- allacciamenti generali e pubblici servizi ;
- m) – spazio per verde attrezzato (aree gioco bambini) ;
- n) – smaltimento dei rifiuti solidi urbani .

Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

7.1 Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) gli impianti per :
 - asili nido
 - scuole materne
 - scuole elementari
 - scuole medie dell'obbligo

ivi comprese le attrezzature accessorie scoperte ;

- b) – attrezzature religiose di interesse comune;
- c) – centri sociali ,
- d) – centri culturali;
- e) – unità sanitarie ed assistenziali ;
- f) centri commerciali ,
- g) – mercati ;
- h) – uffici di enti pubblici aperti al pubblico ;
- i) – sedi di enti e associazioni pubbliche ;
- l) – impianti sportivi di quartiere , anche di iniziativa privata ;
- m)- verde pubblico attrezzato.

Art. 8 – STANDARDS URBANISTICI

8.1 Il P.R.G. , allo scopo di conseguire attraverso la gestione dello sviluppo del territorio un rapporto equilibrato tra i servizi ed insediamenti stabilisce , ai sensi del D.M. 2.4.68 , n.1444 art. 3 , per i Comuni sotto i 10 mila abitanti , le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per attrezzature pubbliche,che devono essere mediamente assicurate per abitante nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali .

A) – Standards per gli insediamenti residenziali (Attrezzature a livello di quartiere)

1) Aree per l'istruzione : asili nido , scuole materne e scuole dell'obbligo per abitante	mq/ab 4,0
2) Aree per attrezzature di interesse comune : religiose , culturali , sociali, assistenziali , sanitarie , amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T. , protezione civile ecc.)	mq/ab 2,0
3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti	mq/ab 3,5
4) Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L.N. 765/67)	mq/ab 2,5
Standards complessivo per attrezzature a livello di quartiere per abitante	<hr/> mq/ab 12,0

B)- Standards per gli insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale , artigianale o simili compresi nelle zone D devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici :

- per spazi verdi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle zone stesse mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria SF .

C) – Standards per gli insediamenti commerciali , alberghieri , direzionali

Per le aree commerciali , alberghiere , direzionali e simili devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici :

- per spazi di verde pubblico , liberi ed attuali mq. 40 ogni 100 mq. di superficie utile SU ;
- per spazi di sosta a parcheggio pubblico (escluse sedi varie ed in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della legge n. 765) mq. 40,00 di parcheggio ogni mq. 100 di superficie utile SU .

D)- Standards per le attrezzature pubbliche di interesse generale .

- | | |
|---|-----------|
| 1) Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo . | mq/ab 1,5 |
| 2) Attrezzature sanitarie ed ospedaliere | “ 1 |
| 3) Parchi pubblici urbani e territoriali | “ 15 |

E)- Standards per le zone agricole (“E”)

La quantità minima è stabilita in mq. 6 da riservare complessivamente per istruzione e attrezzature di interesse comune (lett.A),punti 1) e 2) del presente articolo).

Art. 9 – ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

9.1 Ai fini della osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente mc. 120 di volume abitabile oppure mq. 40 di superficie lorda abitabile . Nelle planimetrie della zonizzazione di P.R.G. sono individuate le ubicazioni e le dimensioni delle aree destinate alle attrezzature e servizi di quartiere (zone F) .

Gli strumenti urbanistici attuali preciseranno la ubicazione di tali aree nelle zone di espansione , tenendo conto delle quantità percentuali prescritte nelle relative norme specifiche di zona , ove non esplicitamente individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

L'amministrazione comunale prevede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla acquisizione delle relative aree nella misura innanzi indicata , direttamente o attraverso la contribuzione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. precedente .

Nella convenzione di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 , n. 1150 , modificato dall'art. 8 della legge 6/8/1967 , n.765 , deve essere prevista :

- la cessione gratuita delle opere necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6 ;
- la cessione gratuita delle opere necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita nel precedente art. 7 .

9.2 Nel caso lo strumento di attuazione o il comparto di intervento previsto dal P.R.G. , includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore al predetto standard medio in rapporto agli abitanti insediabili , il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto allo standard medio prescritto .

In considerazione di particolari situazioni di insediamenti esistenti nelle zone B di completamento , sono determinate dal P.R.G. dotazioni anche inferiori agli standards innanzi prescritti .

Art. 10 – ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO TERRITORIALE – ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

10.1 Il P.R.G. determina nelle planimetrie di zonizzazione le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale ai sensi dell'art. 17 della Legge 29/8/1967,n.765.

Queste sono:

- le aree per l'istruzione media superiore ;
- le aree per attrezzature per il tempo libero , di interesse urbano e territoriale , i parchi territoriali , gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche di interesse urbano e territoriale .

La realizzazione delle opere per le attrezzature urbane e territoriali e l'acquisizione delle relative aree è attuata dalle Amministrazioni Comunali , Provinciali , Regionali secondo le rispettive competenze .

10.2 Il Comune , in relazione alle varie destinazioni delle aree potrà determinare le quote relative alle predette opere di urbanizzazione a livello urbano e territoriale e una quota parte di esse e computarle in aggiunta agli oneri di urbanizzazione pertinenti a ciascuna zona in rapporto alle diverse classi di intervento , con criteri analoghi a quelli adottati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .

Art. 11 – PARCHEGGI

11.1 A completamento a quanto indicato dagli ultimi due commi dell'art. 9 , per i parcheggi pubblici , resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni , predisporre parcheggi privati , ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 , nelle misure di seguito riportate :

- per aree residenziali : 1 posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mc. 1 per ogni 10 mc. di costruzione ;
- per aree industriali , magazzini , laboratori artigiani e simili : mq. 10,00 ogni mq. 100,00 di superficie fondiaria ;
- per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400,00:mq.150,00 ogni mq. 100,00 di SU di vendita ;
- per aree alberghiere , sanitarie e simili : 1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq. 25,00 ogni 100 mq. di SU ;
- per teatri , cinematografi , ristoranti e simili : mq. 40,00 ogni mq. 100,00 di SU.

11.2 Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio , mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune , con atto da trascrivere in registri della proprietà immobiliare .

In caso di provata impossibilità di destinare nell'ambito dell'area di intervento le aree per parcheggi nella misura innanzi stabilita , queste potranno essere reperite nell'ambito del perimetro urbano e risultare vincolate con tale destinazione da trascrivere in registri della proprietà immobiliare .

Art. 12 – INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

12.1 la attuazione della rete viaria , e delle altre opere infrastrutturali previste dal P.R.G. , concernenti la reti principali degli impianti di servizio pubblico , è realizzata dalla pubblica Amministrazione mediante progetti esecutivi .

I nuovi tracciati previsti dal P.R.G. hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi di cui innanzi , mentre hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate , sino alla redazione dei progetti esecutivi .

12.2 Nelle planimetrie di zonizzazione del P.R.G. sono indicate le aree e le fasce di rispetto della rete viaria principale . Le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale , ai sensi del D.M. 1/4/1968 , n.1404 ;

in rapporto alle caratteristiche funzionali delle strade ; sono determinate come segue :

- | | |
|--|----------|
| - Superstrada statale BR-TA | m. 60,00 |
| - strade provinciali con larghezza della sede maggiore di m. 10,50 | m.30,00 |
| - strade non comprese nella categoria precedente | m. 20,00 |

12.3 Oltre le zone di rispetto previste nelle tavole di piano, restano valide le altre norme stabilite dallo stesso D.M. 1404/1968 , riguardo scarpate , fossi ed incroci .

Nelle aree di rispetto è vietata :

- qualsiasi costruzione comunque stabile , anche se in precario , comprese le strutture provvisorie per la pubblicità . Quelle esistenti devono essere spostate in caso di demolizione o di cessazione dell'attività . Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione .
- lungo i tracciati della rete ferroviaria è vietata qualsiasi costruzione entro una fascia di rispetto di m. 20,00 misurata dal limite dell'area ferroviaria .

CAPITOLO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 13 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

13.1 Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti di attuazione pubblici e privati .

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti .

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme .

Laddove è indicato nelle tavole di piano , il P.R.G. si attua mediante comparti edilizi edificatori , di cui all'art. 15 della legge regionale n. 6 del 12/2/1979 e successive integrazioni e modificazioni .

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione degli interventi preventivi di cui al successivo art. 16 delle presenti norme estesi all'intero comparto , così come previsto dallo stesso comparto , così come previsto dallo stesso art. 15 della L.R. 6/79 .

Art. 14 – COMPARTO

14.1 Il comparto , secondo quanto prescritto dall'art. 15 l.r. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni , costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia .

Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale .

Ogni comparto include :

- aree e/o immobili a destinazione residenziale , mista residenziale – produttiva , terziaria ;
- aree destinate ai servizi pubblici de cui all'art. 8 delle presenti norme ;
- aree destinate alla viabilità di P.R.G.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità , urgenza ed indifferibilità di tute le opere previste nel Comparto .

Il Sindaco , entro 30 gg. dalla data di adozione dello strumento urbanistico attuativo , notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo , indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono , da soli riuniti in consorzio , eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione .

Decorso il termine su indicato , il Comune procede all'esecuzione d'Ufficio del Comparto , anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto .

Il P.R.G. perimetra le aree assoggettate al comparto minimo di intervento .

I tracciati viari indicati nell'ambito della perimetrazione dei comparti non hanno valore vincolante ; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , detti tracciati potranno essere variati , ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del P.R.G. .

Per quanto attiene le aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale , indicate nell'ambito del comparto , le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , detti tracciati potranno essere variati , ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del P.R.G. .

Per quanto attiene le aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale , indicate nell'ambito del comparto , le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo , pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , la localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo ; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , la localizzazione delle suddette aree potrà essere variata , in funzione della specifica organizzazione del comparto medesimo , ferme restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del P.R.G.

Per quanto attiene le aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale , indicate nell'ambito del comparto , le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo ; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo ; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione , la localizzazione delle suddette aree potrà essere variata , in funzione della specifica organizzazione del comparto medesimo , ferme restando le quantità in esso indicate .

Comma integrato con delibera di C.C. n° 48 del 10.10.2003: "L'Amministrazione Comunale verificherà, di volta in volta, a seconda dello stato reale dei luoghi, la possibilità dell'applicabilità dell'istituto del Comparto, così come perimetrati dal P.R.G., e pertanto i comparti individuati nella Tav. 17 del P.R.G. hanno valore indicativo e non vincolante ai fini degli interventi attuativi".

Art. 15 – INTERVENTO PREVENTIVO

15.1 Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme o dal programma pluriennale di attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. e il progetto diretto .

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi articoli .

I piani di intervento preventivo d'iniziativa sono :

- a) – piani particolareggiati d'esecuzione , di cui all'art. 13 della legge 17/8/1942 , n. 1150 ;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare , di cui alla legge 18/04/1962 , n. 167 ;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi , di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 , n. 865 ;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente , di cui all'art. 28 della Legge 5/8/1978 n. 457 .

15.2 i piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono :

- e) – piani di lottizzazione convenzionata , di cui all'art. 10 della legge 6/8/1967 , n. 765 ;
- f) piani di recupero di iniziativa privata , di cui all'art. 30 della Legge 05/08/1978 n. 457 .

I contenuti , gli elaborati, le procedure per la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici del P.R.G. sono fissati dalle norme di cui alla Sezione II artt. 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 della Legge Regionale 31.05.1980 n. 56 .

Art. 16 – INTERVENTO DIRETTO

16.1 In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto . Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo , successivamente a questo si applica l'intervento diretto .

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione ; nuove costruzioni anche parziali ; ristrutturazione, restauro , risanamento , manutenzione straordinaria di costruzione ; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie ; opere di arredo urbano ; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni , scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole ; muri di sostegno : cave ; depositi di rottame ; parcheggi per roulotte o simili ; camping ; sistemazione a verde ; apertura e modifica di accessi stradali .

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici – Comune incluso- e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme .

Art. 17 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

17.1. Al piano Regolatore Generale, ai sensi della vigenti leggi regionali , viene data esecuzione mediante :

- a) Piani particolareggiati ;
- b) Piani di Recupero ;
- c) Piani di lottizzazione ;
- d) Concessioni edilizie .

Gli strumenti attuativi del P.R.G. devono essere sottoposti all'esame della competenze Commissione Urbanistico- Edilizia , costituita così come previsto nell'art. 12 del Regolamento Edilizio , per conseguire il preventivo parere .

L'amministrazione Comunale provvederà , per l'attuazione dello strumento urbanistico generale e per il controllo degli interventi in esso previsti , agli adempimenti tecnici di seguito riportati :

- elaborazione e raccolta di studi urbanistici preliminari , di indagini e di analisi dei tessuti edilizi e del territorio ;
- progettazione di strumenti urbanistici attuativi ;
- esame e parere tecnico sulla conformità alle prescrizioni e previsioni del P.R.G delle domande di concessione e di autorizzazione ;
- esame e parere sugli strumenti attuativi ;
- archivio delle mappe catastali e aggiornamento di esse a norma del successivo articolo 26 .

Art. 18 – PIANI PARTICOLAREGGIATI

10.1 IP.P sono compilati dall'Amministrazione Comunale ; essi sono approvati dal Consiglio Comunale sentito il parere della C.U.E. secondo le disposizioni della L.R. 56/80.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera , sia di competenza pubblica che di iniziativa privata , compresa nel P.P. , questo dovrà specificamente contenere :

- a) l'individuazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo , accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle vigenti disposizioni di legge ;
- b) la delimitazione del perimetro della zona interessata dal P.P ;
- c) la rete stradale , gli spazi pubblici e le altre attrezzature di servizio ;
- d) la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti ;
- e) l'indicazione degli interventi sugli edifici soggetti a piano di recupero ;
- f) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici ;
- g) le tipologie edilizie e l'arredo urbano ;
- h) le norme di attuazione ;
- i) la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione ;

Per quanto concerne gli elaborati e le procedure per la formazione ed approvazione si rimanda agli articoli 20 e 21 della L.R. 31.5.1980 N. 56 .

Art. 19 – PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

19.1 I. P.E.E.P. , ai sensi delle leggi statali 167/1962 , 765/1967 , 865/1971 , 10/1977 , e della L.R. n. 56/80 e successive loro modificazioni ed integrazioni , sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale , sentito il parere della commissione Urbanistico – Edilizia comunale , nell'ambito del del P.R.G. , in base alle leggi in materia , nazionali e regionali , vigenti al momento dell'adozione .

Oltre a tutti gli elementi previsti per il P.P. sia nel R.E.C. , sia nel precedente art. 17 , i P.E.E.P. dovranno precisare :

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune ;
- le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e a singoli ed il relativo prezzo di cessione ;
- lo schema della convenzione – tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili ;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia .

Art. 20 – PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

20.1 IP.I.P. , ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 e successive modificazioni nazionali e regionali , sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale .

I P.I.P. sono adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistico – Edilizia , nell'ambito delle previsioni del P.R.G. , in base alle leggi in materia , nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione .

Oltre tutti gli elementi previsti per i P.P. , di cui al precedente art. 19 delle presenti norme i P.I.P. dovranno precisare :

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indispensabile del Comune ;
- La quota della aree da cedere in proprietà ed il relativo prezzo di cessione ;
- Lo schema di convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- Le opere anti-inquinamento e le relative procedure gestione ai sensi della Legge 319/1976 ed i relativi criteri di applicazione ;
- Tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Art. 21 – PIANI DI RECUPERO

21.1 Il piano di recupero , concernente singolarmente o complessivamente gli immobili , i complessi edilizi , gli isolati , le aree , come individuate nell'ambito delle zone di recupero definite dal P.R.G. :

- a) precisa , in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G. , gli interventi finalizzati alla conservazione , al risanamento , al restauro ed alla ristrutturazione ;
- b) – disciplina , in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. , le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento ;
- c) valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione .

Quanto sopra ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 56/80 .

Per quanto concerne le procedure per al formazione e la esecuzione dei P.R. si fa riferimento ai contenuti dell'art. 24 della legge regionale n. 56/80 .

Per gli elaborati di progetto si rimanda all'art. 23 della L.R. 56/80 .

Art. 22 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

22.1 i piani di lottizzazione sono compilati a cura dei proprietari delle aree nell'ambito delle previsioni del P.R.G. Il P.L.C. contiene :

- a) – la delimitazione del perimetro della zona interessata ;
- b) – la determinazione della rete stradale , degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio ,
- c) l'individuazione della disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti ;
- d) l'individuazione degli edifici destinati a demolizione totale o parziale , ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero ;
- e) la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree degli edifici ;
- f) precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano ;
- g) detta le norme di attuazione .

Per quanto concerne gli elaborati del P.L.C. si fa riferimento all'art. 26 della L.R. 56/80 .

Art. 23 – PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI

23.1. Il piano di Recupero è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piano di recupero , rappresentati in base all'imponibile catastale almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati , presentano una "proposta di piano ". La " proposta di piano " è adottata con deliberazione del consiglio Comunale unitamente alla convenzione , per i suoi contenuti si rimanda all'art. 20 della L.R. 56/80 .

Per i contenuti dei P.R. di iniziativa privata , si fa riferimento all'art. 20 della L.R. 56/80 .

Per i contenuti dei P.R. di iniziativa privata , si fa riferimento all'art. 21 delle presenti norme

Per quanto concerne le procedure per la formazione e la esecuzione valgono le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/80 .

Art. 24 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI – PROGETTI ESECUTIVI DIRETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

24.1 per la realizzazione di edifici , opere ed edifici , opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree pubbliche libere , il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici , l'attrezzature di aree a parco , nell'ambito del P.R.C. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità , l'Amministrazione Comunale può redigere dei progetti esecutivi che vengono deliberati dal consiglio Comunale , sentito il parere della Commissione Urbanistico- Edilizia .

**Art. 25 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE O
CONCESSIONE CONVENZIONATA**

25.1 Nelle aree urbanizzate ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme e non soggette all'obbligo di P.P. , P.E.E.P. , P.I.P. , P.R. , P.L.C. ed in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici , possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni ai sensi degli artt. 5-6-9-10 della legge 10/77 e delle prescrizioni contenute nelle norme specifiche di zona , sentito il parere della Commissione Urbanistico – Edilizia .

Per quanto altro concerne elementi inerenti le concessioni si fa riferimento al CAP III del R.E.C. .

Art. 26 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

26.1 L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie , esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulle superfici stesse , tese ad utilizzare nuovamente detti indici , salvo il caso di demolizione e ricostruzione , indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà .

Qualora un'area a destinazione omogenea , su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare , venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili , tutti gli indici o prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate , sia per le nuove da edificare .

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra area a diversa destinazione di zona e di uso , nonché fra aree non contermini , a eccezione delle zone agricole .

Art. 27 – TRASCRIZIONI SU MAPPE

27.1. Presso l'Ufficio Tecnico sarà costituito un archivio delle mappe catastali vigenti, su scala 1:2000, dell'intero territorio comunale, che verranno aggiornate a cura di detto Ufficio di relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali si rilascia concessione o autorizzazione.

27.2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ed edificare deve essere corredato di un estratto delle mappe catastali vigenti, firmate dal progettista e dal proprietario, dove siano messi in risalto con tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

27.3. I controlucidi delle mappe catastali saranno rilasciate a pagamento dal Comune, a richiesta dell'interessato.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni già precedenti.

CAPITOLO III

NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 28 – DESTINAZIONI D'USO

28.1 Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali , ammesse , vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G. .

28.2 Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli , dei fabbricati , delle varie parti dei fabbricati , delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G. devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti .

L'amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per le destinazioni d'uso esistenti quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazioni di gestione da parte di altri enti ed uffici .

In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui Registri Immobiliari . L'amministrazione può richiedere la costituzione di una servitù a suo favore .

28.3 Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale .

Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione equivalente , agli effetti delle sanzioni legali o regolamentari applicabili , ad edificazione senza concessione .

In caso di mutamento senza concessione della destinazione d'uso sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati .

La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della legge 10/77 , mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa legge , nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge .

Art. 29 – TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- 29.1. L'ambiente , sia nell'aspetto naturale , sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini , è di interesse pubblico .
Il Comune , di intesa con gli altri Organi competenti a livello regionale e statale , ne cura la conservazione , lo sviluppo , l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione .
- 29.2. Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente .

Art. 30 – TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

- 30.1. Le aree boscate – sia con esemplari di alto fusto con specie arbustive e cedue – sono riservate alla difesa idrogeologica , alla rigenerazione del patrimonio forestale , al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico .
- 30.2. E' vietato procedere a movimenti di terra , scavi , riporti , alterazioni del manto erboso , abbattimento di alberature , salvo per eventuali lavori di diradamento da effettuare solo dalle competenti autorità forestali - , apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco .
- 30.3. E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente
- 30.4. Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate , né in una fascia di almeno m. 300,00 lungo i suoi confini .
- 30.5. la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzioni di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate . Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa , anche se più lunga , all'esterno delle zone boscate . comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti , spartifuoco e altre tracce preesistenti .
- 30.6. le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere , al di fuori del rimboschimento , del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione , totale o parziale .

Art. 31 – TUTELA DEL VERDE NELL'AMBIENTE URBANO

- 31.3 Le alberature esistenti negli insediamenti urbani , anche se non comprese nelle aree pubbliche o private , classificate nel P.R.G. con specifica destinazione di verde o di parco , devono essere mantenute ed incrementate a cura dei proprietari degli immobili che sono tenuti a sostituire nel caso che per qualsiasi motivo venissero a perire .
Negli elaborati di progetto relativi ad interventi edilizi , anche su fabbricati esistenti , devono essere rilevate e riportate le alberature di alto e medio fusto esistenti , che dovranno essere salvaguardate .
- 31.2 l'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito solo per motivate ragioni e se previsti nel progetto approvato , rimanendo l'obbligo della sua sostituzione almeno con altra alberatura di analoga assenza .
- 31.3 In caso di nuove costruzioni , nelle zone degli insediamenti residenziali o destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo , dovrà essere riservata a verde un'area non inferiore al 30% della superficie fondiaria .
- 31.4 Nei progetti per concessione edilizia dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area , precisando le zone alberate , le zone a prato ed il tipo delle essenze .

Art. 32 – DECORSO DELL'AMBIENTE URBANO

- 32.1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decorso richieste dall'ambiente urbano , a cura e spese della proprietà . Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti , di coperture , di aggetti , di porticati, di infissi , di recinzioni , di pavimentazioni , di giardini e aree verdi , ecc.) necessarie al mantenimento del decorso dell'ambiente urbano .

Art. 33 – APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE

33.1. La esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale , o il proseguimento di esercizio per quelle in corso , per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del P.R.G. , è subordinata a concessione convenzionata a tempo determinato e porta la corresponsione del contributo prescritto dall'art. 10 della legge n. 10/1977.

La concessione di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle zone E1 agricole produttive normali al di fuori delle fasce di rispetto stradale e a condizione che non risultino depurati i valori ambientali del paesaggio agricolo. In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza inferiore a m. 200 da manufatti , edifici di interesse ambientale , degli edifici destinati a residenza e dalle zone boschive e a parco .

La concessione non potrà avere una durata maggiore a tre anni e potrà essere rinnovata solo se sia accertato che i lavori di scavazione possano essere ulteriormente proseguiti senza pregiudizio dell'ambiente .

33.2 I progettisti per la coltivazione delle cave devono essere corredati dal rilievo topografico delle aree interessate , da chiara documentazione fotografica dell'ambiente , dalle indicazioni delle opere e modalità di ripristino del terreno vegetale sulle zone di cave dimesse da una relazione idrogeologica .

Nei progetti dovranno essere precisate le quote finali delle sistemazioni previste al termine della ultimazione e le alberature che dovranno essere messe a dimora .

I lavori di coltivazione di cave dovranno essere affidati alla direzione tecnica di professionista abilitato a norma di legge .

E' vietato utilizzare le cave per scopi diversi da quelli estrattivi , ad eccezione degli interventi previsti nel piano generale del parco delle cave .

Art. 34 – AREE PER PARCO ROTTAMI

34.1. Il deposito su aree scoperte di materiali o rottami ferrosi e di quelli provenienti dalla demolizione di auto-parco rottami , possono trovare sistemazioni elusivamente all'interno delle zone industriali o artigianali alle seguenti condizioni e prescrizioni :

- l'area deve essere circondata da una triplice cortina ad alberi di alto fusto ;
- deve essere evitato qualsiasi inquinamento nel suolo ;
- il ciclo di accatastamento e di immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore a sei mesi .

Tali depositi sono vietati in tutte le altre zone del territorio comunale .
I depositi esistenti in altre zone devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione comunque entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G..

Art. 35 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

35.1 Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura e genere avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale , è fatto obbligo al proprietario , al direttore dei lavori ed all'assuntore degli stessi di fare entro 24 ore denuncia al Sindaco ed alla competente Soprintendenza .

In seguito ai ritrovamenti di cui innanzi il Sindaco può disporre la totale o parziale sospensione dei lavori con riserva di motivarla entro trenta giorni ; nello stesso termine il Sindaco indica gli elementi necessari per una eventuale variante ai lavori e può , sentita la soprintendenza , disporre la revoca della concessione .

Fatta salva ogni altra sanzione prevista da leggi statali e regionali , la mancata denuncia di cui al precedente primo comma comporta la immediata ed automatica decadenza della concessione .

CAPITOLO IV

Art. 36 – DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale , ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 , in applicazione dell'art. 17 della legge 765/67 , nelle seguenti zone:

ZONA-A- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani , architettonici , nella cui morfologia è possibile riconoscere l'impianto originario del paese .

ZONE-B- comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi .

ZONE-C- comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali .

ZONE-D- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti commerciali o parti in cui il P.R.G. prevede la realizzazione di insediamenti artigianali , industriali e commerciali direzionali .

ZONE-E- comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola .

ZONE-F- comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico , siano esse attrezzate o no .

Art. 37 – ZONA A₁ – NUCLEO DI PIU' ANTICA ORIGINE

Riguarda alcuni edifici già individuati nel vigente P.d.F. i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia , della distribuzione della tecnologia edilizia , in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio .

37.1 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso non si deve discostare eccessivamente da quella per cui fu ideata la costruzione con preferenza per le attività sociali .

37.2. Tipi di interventi

Gli interventi ammessi sono :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento igienico – edilizio
- ristrutturazione edilizia
- le condizioni previste dai seguenti articoli .

E' possibile la stesura di Piano di Recupero ai sensi dell'art. ... della Legge 457 , ai fini dell'accesso alle relative agevolazioni .

37.3. manutenzione ordinaria

Per tale intervento valgono le condizioni previste nel successivo art. 38.5..

37.4. Manutenzione straordinaria

Valgono le condizioni previste nel precedente art. 5.6..

37.5. Risanamento igienico – edilizio

L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni :

- 1) conservazione delle facciate , dei volumi e degli andamenti delle coperture esistenti , nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, resine,ecc.) .
- 2) conservazione dell'impianto strutturale originale verticale o orizzontale (quest'ultimo in caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno) ;
- 3) conservazione dei collegamenti originali orizzontali e verticali , in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio ;
- 4) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma , in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio ;
- 5) Possibilità di aggregare unità tipologiche esistenti nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- 6) possibilità di inserire impianti tecnologici che non modifichino la morfologia , la tipologia e le strutture dell'edificio secondo quanto già prescritto nelle norme generali ;
- 7) possibilità di inserire servizi igienici e servizi cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale ;

- 8) possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti ;
- 9) obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio .
- 10) i criteri da seguire nella definizione degli interventi devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie e delle condizioni di vivibilità dell'unità abitativa o del fabbricato .
Su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o della Commissione Edilizia può essere richiesto il N.O. all'assessorato Regionale all'Urbanistica .
- 11) “Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di immobili la cui precarietà statica può comportare pericolo di crollo a seguito di accertamento dell'U.T.C.;

Art. 38 – ZONA A₂ – NUCLEI EDILIZI E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO –TESTIMONIALE

Comprende le parti dell'area urbana nella cui morfologia è possibile riconoscere l'impianto originario del paese .

La zona A₂ è caratterizzata da tessuti edilizi omogenei : per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici , per la tecnologia e l'uso dei materiali e per le tipologie prevalenti , per il dimensionamento delle abitazioni , realizzate quasi tutte con un minimo o multiplo di mq. 43,230 , vecchia unità di misura locale , denominata “ FUNNO “ .

Si tratta , quindi , pur con diversi livelli funzionali e nonostante le alterazioni verificatesi nell'ultimo periodo , di una zona urbana avente valore testimoniale e ambientale .

38.1. Destinazioni d'uso

In tale zona sono consentite e seguenti destinazioni d'uso :

- residenze ;
- uffici privati e studi professionali ;
- associazioni culturali , sociali , religiose e politiche ;
- commercio di dettaglio e artigianato di servizio ;
- ristoranti, bar e attività ricreative .

Le altre destinazioni esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di frantoi oleari .

38.2. Prescrizioni generali

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici compresi in tale zona si richiede , contestualmente alla presentazione al progetto esecutivo la presente documentazione :

- 1) Rilievo dell'unità in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti ;
- 2) Rilievo dei progetti sugli assi stradali nonché su patii , cortili e giardini interni (rapp. 1:50)
- 3) Sezioni longitudinali e trasversali (rapp.1:50)
- 4) Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti entro un raggio di mt. 50 dai confini dell'unità interessata (rapp. 1.50) ;
- 5) Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni ; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni ecc.) (rapp. 1:50);
- 6) Rilievo delle finiture interne ed esterne con la indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per giardini, soglie, davanzali, ecc.;
- 7) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dall'esterno, dell'interno e dell'insieme ;
- 8) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni d'uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologica e strutturale in previsione di un intervento tendente a proseguire il carattere di omogeneità dell'unità .

38.3. Norme generali

Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attendendosi alle norme relative al tipo di intervento ed alle norme di carattere generale che di seguito si riportano :

- 1) E' vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali (è ammessa solo la copertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino alterazioni) ;
- 2) E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in " basolato " di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici .
- 3) Devono essere salvaguardati i giardini esistenti ai margini e all'interno degli isolati , a meno di dimostrata necessità di realizzazione di servizi igienico – sanitari e conservando il loro uso attraverso il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro reincremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio .
- 4) Per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze sino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiori ad 1/10 della larghezza stradale;
- 5) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze di solette di balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1,20 e della lunghezza massima del 50 % dei prospetti su cui ricadono .
- 6) le prescrizioni di legge per le aree di parcheggio secondo il successivo punto 38.9.7. valgono solamente per gli interventi relativi a nuove costruzioni .
- 7) Per gli edifici che si affacciano sulla Gravina e per quelli sulle Vie Battaglia, A. Diaz, F.lli Bandiera, Taranto, Delle Rose, sono consentiti soltanto i seguenti interventi :
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione ediliziaI materiali di rivestimento, tinteggiatura, infissi saranno stabiliti dalla Commissione Edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico, subito dopo l'adozione del P.R.G.
- 8) E' vietato sui parapetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni; è altresì vietato l'applicazione di vetrine e insegne al di fuori del filo di muratura delle costruzioni oltre alla applicazione di insegne e bandiere e di segnaletica stradale verticale .
- 9) E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti simili per la rifinitura di pavimenti esterni nonché dei vani di infisso; è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione .
- 10) E' obbligatorio l'incasso di tutte le pluviali ed eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o di cotto .
- 11) per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli, consentito l'uso di profilati in alluminio elettrocolorato, di ferro battuto o verificato in caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colore; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane.
- 12) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti .
- 13) Nel caso di ristrutturazione, sopraelevazioni , oltre alle condizioni descritte nel presente art. 5.2. singoli progetti dovranno essere inseriti in un idoneo contesto esteso almeno all'intero isolato, in cui , rispettando il preesistente allineamento stradale, dovranno essere disegnati i volumi esistenti, le aree libere interne all'isolato, i prospetti, le sezioni .

Tale documentazione dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Commissione Edilizia Comunale unitamente al progetto presentato .

38.4. Tipi di intervento

Gli interventi ammessi sono :

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- sopraelevazione
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione

alle condizioni previste dai seguenti articoli .

38.5. Interventi di Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti .

38.6. Interventi di Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso .

38.7. Ristrutturazione edilizia

Si rilascia tramite concessione edilizia singola .

Riguarda quegli edifici i quali non presentano carattere di compiutezza tali da consentire gli interventi relativi ai precedenti art.. 38.5. e 38.6..

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari e le sopraelevazioni , qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno, a condizione che non si travolga la tipologia , la morfologia e la demologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente stesso .

I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi ai punti del precedente art. 38.2. e art. 38.3..

38.7.1. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nel precedente art. 38.1..

38.7.3. Altezza massima

L'altezza massima consentita è di m. 7.5.. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze .

38.7.4. **Rapporto di copertura**

Se l'intervento prevede l'ampliamento e/o la sopraelevazione, è consentita la utilizzazione totale del lotto minimo, facendo salve le norme igienico-sanitarie e le condizioni di naturale ventilazione fra i vani utili .

38.7.5 **Numero dei piani**

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terreno o rialzato oltre al piano interrato o seminterrato .

38.7.6 **Distacchi minimi dagli edifici e dai confini**

La sopraelevazione giusta dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta la costruzione a piano terra siano in aderenza o sul confine.

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine , a m. 3 in assoluto dell'edificio , a m. 5 dal confine interno di proprietà .

38.7.7 **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti .

38.7.8 L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 5 mc./mq.: il volume preesistente viene conteggiato con un'altezza virtuale di mt. 3,30.

38.8 **SOPRAELEVAZIONI**

Si rilascia tramite concessione edilizia onerosa .

38.8.1 **Destinazioni d'uso**

Tutte le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1

38.8.2 **Indice di fabbricabilità fondiaria**

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di m. 3.30; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 5 mc/mq ..

38.8.3 **Altezza massima**

L'altezza massima della costruzione al piano terreno viene conteggiata convenzionalmente come altezza virtuale di mt. 7,5 . si deve comunque tenere conto delle altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze .

38.8.3.a **Altezza Massima**

Nel caso in cui il piano terra sia stato realizzato con un'altezza dell'ordine di mt. 5,00 che impediscono la realizzazione del 1° Piano, a causa di un'altezza massima superiore a

quella indicata dalla norma è possibile prevedere, per tali casi, altezze superiori a mt. 7,50. (Delibera di C.C. n. 24 del 15.7.2002)

38.8.4 **Numero dei piani**

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre il piano interrato o seminterrato .

38.8.5 **Rapporto di copertura**

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà .

38.8.6 **Distacchi minimi dagli edifici e dai confini**

La sopraelevazione giusta dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine .

Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante e preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a m. 1,5 rispetto alla linea di confine , a m. 3 in assoluto dall'edificio , a m. 5 dal confine interno di proprietà .

38.8.7 **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti .

38.9 **Nuova edificazione**

E' consentita tramite concessione edilizia singola onerosa .

Nella definizione degli interventi valgono le prescrizioni generali e le norme generali così come descritte ai precedenti artt.. 38.2. e 38.3..

Tale intervento è consentito soltanto su lotti non edificati all'adozione del P.R.G. e prospicienti la pubblica viabilità .

Le tipologie dei nuovi edifici non dovranno essere in contrasto con gli edifici esistenti nella zona .

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni .

38.9.1 **Destinazione d'uso.**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1..

38.9.2 **Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq .

38.9.3 **Altezza massima**

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50 . Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

38.9.4 **Numero dei piani**

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre il piano interrato o seminterrato.

38.9.5 Rapporto di copertura

E' consentita la utilizzazione totale del lotto minimo, facendo salve le norme igienico-sanitarie e le condizioni di naturale ventilazione tra i vani utili.

38.9.6 Distacchi minimi dal filo stradale

Sugli allineamenti stradali.

38.9.7 Parcheggi

1 mq. per ogni 10 mc.

Art. 39 – INVENTARIO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

39.1. L'amministrazione Comunale , in collaborazione con la competente Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA.SS. , provvederà , attraverso l'Ufficio Tecnico, avvalendosi anche della collaborazione di esperti esterni , entro un anno dalla adozione del P.R.G. , alla formazione di un inventario dei beni culturali ed ambientali . in particolare preciserà le localizzazioni e le modalità di recupero degli edifici rurali di interesse ambientale , masserie , delle strutture architettoniche , “ a trullo “ e “ a lamia “ e degli insediamenti ripresti , che costituiscono testimonianze storico-culturali da tutelare come elementi caratterizzanti il paesaggio , e che , come tali , sono sottoposte alle norme previste dalla L.N. 1089/1939 .

In tale inventario dovranno essere inseriti i beni ambientali individuati nel P.U.T.T. (Piano Urbanistico Tematico Territoriale) adottato dalla Regione Puglia.

Si segnalano in particolare :

- Lama (c/o Vallone Bottari)
- Canale Reale
- Lama (c/o Masseria Monompola)
- Lama (c/o Masseria Fallacchia)
- Lama (c/o masseria Renna)

- Grotta del Montescotano
- Grotta di Facciasquata n. 1 (insediamenti preclassici)
- Grotta di Facciasquata n.2 (insediamenti preclassici)

- Masseria Abate Carlo (insediamenti preclassici)
- Masseria Eredità (insediamenti preclassici e classici)
- Paretone (Grande Muraglia Concentrica a difesa)
- Pezze la Corte (area di necropoli)
- Pezze le Monache (Insediamento Messapico)
- Specchia Puledri
- Monte Scotano (rinvenimenti preclassici e classici)

Per la puntuale localizzazione di tali siti e beni ambientali è opportuno rifarsi alla cartografia allegata al P.U.T.T. in corso di pubblicazione da parte della Regione Puglia .

Sino all'adozione di tali provvedimenti è sospeso qualsiasi tipo di intervento .

CAPITOLO V

ZONE “B”

Art. 40 - ZONA B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Comprende gli insediamenti attuali di formazione successiva al nucleo di più antica origine, totalmente definiti nei loro allineamenti stradali.

40.1. Destinazione d’uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- 1) Residenza;
- 2) Servizi sociali e proprietà pubblica;
- 3) Istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4) Associazioni pubbliche, sindacali, culturali e religiose;
- 5) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 6) Artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all’esistente;
- 7) Attrezzature a carattere religioso;
- 8) Commercio al dettaglio;
- 9) Teatri e cinematografi;
- 10) Uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% a quella dell’intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;
- 11) Alberghi e pensioni che restano vincolati all’attuale destinazione;
- 12) Garage di uso pubblico.

Le altre destinazioni d’uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Le attività vietate nel precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

40.2. Norme generali

- 1) Sono vietati arretramenti di prospetto che alterino la continuità del perimetro esistente dell’isolato cui appartiene l’intervento stesso.
- 2) E’ prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in “basolato” di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.
- 3) Ogni isolato o maglia costituisce comparto edificatorio unitario ai sensi dell’art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia, previa delibera del Consiglio Comunale che fisserà, in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rivenienti dalla primaria e secondaria.

Inoltre nella maglia n. 64 indicata con asterisco nella TAV. 17, prima del rilascio della concessione edilizia, l' A.C. deve provvedere alla redazione di una planimetria estesa all'intera maglia allo scopo di definire l'assetto viario urbano e/o l'allineamento degli edifici.

- 4) Così modificato: Per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze sino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiore ad 1/10 della larghezza stradale.
- 5) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml 7,00 sono consentite sporgenze di solette per balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1,20 e della lunghezza massima del 50% dei prospetti su cui ricadono.
- 6) In presenza di strade pari o maggiori di ml 10.00 è possibile realizzare il 2° piano in arretrato dal filo di progetto, di una distanza pari all'altezza del piano, senza superare l'If= 5 mc/mq.
- 7) In ogni caso, per strade inferiori a 10 mt., l'altezza massima dell'edificio non potrà superare la larghezza della strada. (Rapp. 1:1)
- 8) Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.
Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dall'annesso Regolamento Edilizio.
- 9) Nei cortili la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt. 6,00.
Nelle chiostrine, detta distanza è ridotta a mt. 3,00.
Le distanze tra fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade.
- 10) Per gli edifici che si affacciano sulla Gravina sono consentiti soltanto i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - risanamento igienico ed edilizio;
 - ristrutturazione edilizia.I materiali di rivestimento, tinteggiatura, infissi saranno stabiliti dalla Commissione Edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico, subito dopo l'adozione del P.R.G..
- 11) Nel caso di demolizioni, ricostruzioni, ampliamento e nuove costruzioni, i singoli progetti dovranno essere inseriti in un idoneo contesto esteso almeno all'intero isolato, in cui, rispettando il preesistente allineamento stradale, dovranno essere disegnati i volumi esistenti, le aree libere interne all'isolato, i prospetti, le sezioni.
Tale documentazione dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Commissione Edilizia Comunale unitamente al progetto presentato.

12) E' Prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68).

13) E' consentita la realizzazione di "patii" di dimensione minima di mt. 6,00 per mt. 5,00 all'interno delle singole unità abitative.

40.3. **Tipi di intervento**

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
 - sopraelevazione
 - edilizia e demolizione e nuova costruzione
 - nuova edificazione
- alle condizioni previste dai seguenti articoli.

40.4. **Manutenzione ordinaria.**

Valgono i criteri contenuti nel precedente art. 38.5..

40.5. **Manutenzione straordinaria**

Valgono i criteri contenuti nel precedente art. 37.6..

40.6. **Ristrutturazione edilizia**

E' rilasciata tramite concessione edilizia singola.

Riguarda quegli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi al precedente art. 40.2.

40.6.1. **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle consentite nel precedente art. 38.1..

40.6.2. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5mc./mq.

40.6.3. **Altezza minima**

L'altezza minima consentita é di mt. 7,50. Si deve comunque tenere conto dell'altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

Nel caso di edificio preesistente, é consentito il mantenimento dell'altezza originaria.

40.6.4. **Rapporto di copertura**

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

40.6.5. **Numero di piani**

E' ammessa la realizzazione del piano terra e 1° piano, oltre al piano interrato o seminterrato.

40.6.6. **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti.

40.6.7. **Parcheggi**

1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

40.7. **Sopraelevazioni**

Si rilascia tramite concessione edilizia onerosa.

I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi al precedente art. 40.6..

40.7.1. **Destinazioni d'uso**

Tutte le destinazioni devono essere esclusivamente residenziali.

40.7.2. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,30; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 5 mc./mq..

40.7.3. **Altezza massima**

L'altezza massima della costruzione al piano terreno viene conteggiata convenzionalmente come altezza virtuale di mt. 3,30; in ogni caso l'altezza massima consentita é di mt. 7,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

40.7.3.a **Altezza Massima**

Nel caso in cui il piano terra sia stato realizzato con un'altezza dell'ordine di mt. 5,00 che impediscono la realizzazione del 1° Piano, a causa di un'altezza massima superiore a quella indicata dalla norma è possibile prevedere, per tali casi, altezze superiori a mt. 7,50. (Delibera di C.C. n. 24 del 15.7.2002)

40.7.4. **Numero dei piani**

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre al piano interrato o seminterrato.

40.7.5. **Rapporto di copertura**

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

40.7.6. **Distacchi minimi dagli edifici e dai confini**

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine.

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

40.7.7. **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti.

40.8. **Edilizia di Demolizione e Nuova Costruzione**

Si rilascia tramite concessione edilizia singola.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nella definizione degli interventi valgono le indicazioni e le norme generali descritte ai precedenti artt. 40.1. e 40.2..

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

40.8.1. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

La densità fondiaria massima sarà pari a 5 mc/mq.

40.8.2. **Altezza massima**

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a 7,50 mt.

40.8.3. **Numero piani**

Piano terra più un piano superiore oltre al piano interrato o seminterrato.

40.8.4. **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura max ammissibile é pari al 75% per lotti aventi superficie superiore a mq. 135”.

40.8.5. **Distanze minime tra pareti e dai confini**

Qualora l’edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale a mt. 5.

La distanza tra pareti non potrà mai essere inferiore a mt. 10.

40.8.6. **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti. Il Sindaco sentito la C.E.C. e l’autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano il realizzarsi di un’opera pubblica.

40.8.7. **Parcheggi**

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

40.9. **Nuova edificazione**

E’ consentita tramite concessione edilizia singola.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nella definizione degli interventi valgono le prescrizioni generali e le norme generali così come descritte nel precedente art. 40.6.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

40.9.1. **Destinazione d’uso.**

Le destinazioni d’uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1..

40.9.2. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

L’indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq.

40.9.3. **Altezza massima**

L’altezza massima consentita é di mt. 7,50. Si deve comunque tener conto dell’altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decorso livellato delle altezze.

40.9.4. **Numero dei piani**

E’ ammessa la costruzione del piano terra e del 1° piano oltre al piano interrato e seminterrato.

40.9.5. **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura massimo ammissibile é pari al 75%.

40.9.6. Distanze tra pareti

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono possibili costruzioni sul confine.

40.9.7. Distacchi minimi dal filo stradale

Sugli allineamenti stradali.

40.9.8. Parcheggi

1 mq. per ogni 10 mc.

Art. 41 – ZONA B2 – ZONA DI COMPLETAMENTO URBANISTICO

Comprende gli insediamenti di più recente formazione non ancora definiti interamente negli allineamenti stradali con una percentuale di suoli liberi sino al 30%.

41.1. Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Residenza;
- 2) Servizi sociali e proprietà pubblica;
- 3) Istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4) Associazioni pubbliche, sindacali, culturali e religiose;
- 5) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 6) Artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all'esistente;
- 7) Attrezzature a carattere religioso;
- 8) Commercio al dettaglio;
- 9) Teatri e cinematografi;
- 10) Uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% a quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;
- 11) Alberghi e pensioni che restano vincolati all'attuale destinazione;
- 12) Garage di uso pubblico.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con le residenze.

41.2. Norme generali

- 1) Sono vietati arretramenti di prospetto che alterino la continuità del perimetro esistente dell'isolato cui appartiene l'intervento stesso.
- 2) E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.
- 3) Per strade di larghezza inferiori a ml. 7.00 sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiore ad 1/10 della larghezza stradale.
- 4) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze di solette per balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1,20 e della lunghezza massima del 50% dei prospetti su cui ricadono.
- 5) In presenza di strade pari o maggiori di ml 10.00 è possibile realizzare il 2° piano in arretrato dal filo di progetto, di una distanza pari all'altezza del piano, senza superare l' $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$.

- 6) Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti le esalazioni nocive.
Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio.
- 7) E' consentita la realizzazione di "patii" con dimensioni minime di mt. 6,00 per mt. 5,00 all'interno delle singole unità abitative.
- 8) Nel caso di demolizioni, ricostruzioni, ampliamento e nuove costruzioni i singoli progetti dovranno essere inseriti in un idoneo contesto esteso almeno all'intero isolato, in cui, rispettando il preesistente allineamento stradale, dovranno essere disegnati i volumi esistenti, le aree libere interne all'isolato, i prospetti, le sezioni.
Tale documentazione dovrà essere verificata dall'U.T.C. e approvata dalla C.E.C. unitamente al progetto presentato.
- 9) E' prescritta in tutta i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- 10) Nei cortili, la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio, o di edifici confinanti é di mt. 6,00.
Nelle chiostrine, detta distanza é ridotta a mt. 3,00. In entrambi i casi la concessione sarà subordinata alla stipula tra le parti interessate, di uno specifico impegno di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
Le distanze tra fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade.
- 11) Ogni isolato o maglia, costituisce comparto unitario ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia, previa delibera di Consiglio Comunale, che fisserà in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rivenienti dalla mancata cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Inoltre nelle maglie n. 38 – 59 – 74 – 84 – 85 - 87 – 115 – 274 – 263 indicate con asterisco nelle TAV. 17 e 18, prima del rilascio della concessione edilizia, l'Amministrazione Comunale deve provvedere alla redazione di una planimetria estesa all'intera maglia e/o al comparto allo scopo di definire l'assetto viario interno e l'allineamento degli edifici.

41.3. **Tipi di intervento**

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- edilizia di demolizione e nuova costruzione;
- nuova edificazione alle condizioni previste dai seguenti articoli.

41.4. **Manutenzione ordinaria**

Gli interventi saranno normati così come indicato nel precedente articolo 38.5.

41.5. **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi saranno normati così come indicato nel precedente articolo 38.6.

41.6. **Ristrutturazione edilizia**

Valgono i criteri e le prescrizioni contenute nel precedente articolo 40.6. delle Zone B1.

41.7. **Sopraelevazioni**

Valgono i criteri e le prescrizioni contenute nel precedente articolo 40.7. e 40.7.3.a delle Zone B1.

41.8. **Edilizia di demolizione e nuova costruzione**

Si rilascia tramite concessione edilizia singola.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nella definizione degli interventi valgono le indicazioni e le norme generali descritte ai precedenti artt. 41.1. e 41.2.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

41.8.1. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

La densità fondiaria massima sarà pari a 5 mc./mq.

41.8.2. **Altezza massima**

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a 7,50 mt.

41.8.3. **Numero piani**

Piano terra + un piano superiore oltre al piano interrato o seminterrato.

41.8.4. **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura max ammissibile é pari al 75% per lotti superiori a mq. 135

41.8.5. **Distanze minime tra pareti e dai confini**

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale a mt. 5.

La distanza tra pareti non potrà mai essere inferiore a mt. 10.

41.8.6. **Distacchi minimi dai fili stradali**

Sugli allineamenti esistenti il Sindaco, sentita la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente, potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscono il realizzarsi di un'opera pubblica.

41.8.7. **Parcheggi**

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

41.9. **Nuova edificazione**

E' consentita tramite concessione edilizia singola.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nella definizione degli interventi valgono le prescrizioni generali e le norme generali così come descritte nel precedente art. 41.2.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

41.9.1. **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 41.1.

41.9.2. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

l'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc./mq.

41.9.3. **Lotto minimo di intervento**

Il lotto minimo di intervento é di mq. 86,46.

41.9.4. **Altezza massima**

L'altezza massima consentita é di mt. 7,50. Si deve comunque tener conto dell'altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

41.9.5. **Numero dei piani**

E' ammessa la costruzione del piano terra e 1° piano oltre il piano interrato o seminterrato.

41.9.6. **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura massimo ammissibile é pari al 75% per lotti con una superficie maggiore di mq. 135 (n. 3 "FUNNI").

41.9.7. **Distanze tra pareti**

Per le distanze tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, andrà applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto, Pertanto essa potrà essere inferiore a mt. 10, ma mai inferiore a mt. 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile.

41.9.8. **Distacchi minimi dal filo stradale**

Sugli allineamenti esistenti il Sindaco, sentita la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni volta impediscono il realizzarsi di un'opera pubblica.

41.9.9. **Parcheggi**

1 mq. per ogni 10 mc.

Art. 42 – ZONA B3 – ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO

Comprende gli isolati dell'area urbana attuale e più periferica occupati parzialmente da fabbricati costruiti da varie tipologie edilizie (schiera, case isolate e in linea), negli ultimi anni, e le aree di completamento con una percentuale di suoli liberi che va oltre il 30%.

Sono comprese le aree che nell'attuale P. di F. sono tipizzate come Zone B3 e B4 e assoggettate a strumentazione esecutiva preventiva.

La mancanza totale di qualsiasi iniziativa pianificatoria esecutiva pubblica e/o privata, un diffusissimo frazionamento di lotti a scopo edificatorio, nonché una disordinata, spontanea e disorganica edificazione a fine residenziali, ha, di fatto, reso impossibile attuare le previsioni del P. di F.

Gli interventi nelle predette aree, che a norma del P. di F. avrebbero dovuto essere precedenti alla formazione di strumenti esecutivi e che invece sono state edificate in maniera casuale e frammentaria, sono subordinati alla stesura, da parte dell'Amministrazione, dopo l'approvazione del P.R.G., di una planimetria estesa ai comparti di intervento unitario che, perseguendo un obiettivo di ricucitura e riordino deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie totale del comparto. La rete viaria prevista in detti comparti nelle Tavole del P.R.G. è pertanto indicativa.

42.1. Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) residenza;
- 2) servizi sociali di proprietà pubblica;
- 3) istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4) associazioni pubbliche, sindacali, culturali e religiose;
- 5) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- 6) *ELIMINATO DALLA REGIONE*;
- 7) attrezzature a carattere religioso;
- 8) commercio al dettaglio;
- 9) teatri e cinematografi;
- 10) uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% di quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;
- 11) alberghi e pensioni che restano vincolati all'attuale destinazione;
- 12) garage di uso pubblico.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate nel precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

42.2. Norme generali

- 1) Sono vietati arretramenti di prospetto che alterino la continuità del perimetro esistente dell'isolato cui appartiene l'intervento stesso.
- 2) E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici;

- 3) Per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze sino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiori ad 1:10 della larghezza stradale.;
- 4) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze di solette per balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1.20 e della lunghezza massima del 50% dei prospetti su cui ricadono.
- 5) **ELIMINATO DALLA REGIONE**
- 6) Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di lastrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.

Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio

- 7) Ogni isolato o maglia costituisce comparto unitario ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia del Consiglio Comunale che fisserà in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rivenienti dalla mancata cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre nelle maglie n. 11 – 14 – 21 – 22 – 23 – 24 – 26 – 159 – 166 – 167 – 168 – 170 - 305 – 306 – 310 – 324 – 327 – 328 – 332 – 338 – 340 – 362 – 374 indicate con asterisco nelle Tavole 17 e 18, e nei comparti n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 15 – 16 – 17, prima del rilascio della Concessione Edilizia l'Amministrazione Comunale deve provvedere alla redazione di una planimetria estesa alla intera maglia e/o al comparto, allo scopo di definire l'assetto **viario interno e l'allineamento degli edifici.**

*N.B. Per tali maglie la Regione Puglia si è così espressa: Tutto ciò premesso e al fine di tenere in debito conto della prescrizione operata dalla delibera di G.R. n. 676/00, che richiedeva sostanzialmente, per una migliore organizzazione urbanistica, il ricorso allo strumento urbanistico preventivo con reperimento degli **standards urbanistici**, ed alla luce delle controdeduzioni Comunali di sostanziale conferma, si ritiene di poter confermare la tipizzazione e la relativa disciplina di P.R.G. adottato per le aree classificate zone omogenee B3; il tutto a condizione che per ciascuna maglia siano fissati gli allineamenti, l'inviluppo del massimo ingombro degli edifici a realizzarsi con edilizia preferenzialmente di tipo perimetrale; **reperimento e cessione degli standards urbanistici nell'ambito delle aree all'uopo destinate dal P.R.G. o, in alternativa, conseguente monetizzazione a prezzo di esproprio.** "Quanto innanzi da predisporre mediante Piani di utilizzo redatti da tecnici privati abilitati incaricati dai cittadini proponenti per ciascuna maglia B3 di P.R.G. e ciò prima del rilascio del singolo permesso di costruire". (modificato con Delibera del Commissario Prefettizio n. 28 dello 06/11/2009)*

42.3 **Tipo di intervento**

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- sopraelevazione;
- edilizia di sostituzione e/o nuova costruzione alle condizioni previste dai seguenti articoli.

42.4 **Manutenzione ordinaria**

Gli interventi saranno normati così come indicato nel precedente art. 38.5.

42.5. **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi saranno normati così come indicato nel precedente art. 38.6.

42.6. **Ristrutturazione edilizia**

Valgono i criteri e le prescrizioni contenute nel precedente art. 40.6 delle Zone B1.

42.7. **Sopraelevazione**

Valgono i criteri e le prescrizioni contenute nel precedente art. 40.7 della Zona B1

42.8. **Edilizia e di demolizione e nuova costruzione**

Si rilascia tramite concessione edilizia singola.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nella definizione degli interventi valgono le indicazioni e le norme generali descritte ai precedenti artt. 42.1. e 42.2..

Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

42.8.1. **Indice di fabbricabilità fondiaria**

La densità fondiaria massima sarà pari a 3,00 mc. /mq..

42.8.2. **Altezza massima**

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a 7.50 mt.

42.8.3. **Numero piani**

Piano terra + un piano superiore oltre al piano seminterrato o interrato.

42.8.4. **Lotto minimo**

La superficie del lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 200.

42.8.5. **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura massimo ammissibile è pari al 60%".

42.8.6. **Distanze minime tra pareti e dai confini**

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere uguale o maggiore a mt. 5.

La distanza tra pareti non potrà mai essere inferiore a mt. 10.

42.8.7. **Distacchi minimi dai fili stradali**

La distanza minima dal filo stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.

Il Sindaco sentita la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente, potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscono il realizzarsi di un'opera pubblica.

42.8.8. **Parcheggi**

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

42.9.

Per maglie e isolati con una superficie maggiore di 1500 mq. oppure al fine di migliorare l'organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la demolizione e ricostruzione e/o nuova edificazione, estesa ad un intero isolato mediante Piano di Lottizzazione Convenzionata P.L.C. nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = 1.50 mc./mq.
- rapporto di copertura:	Rc = 60%
- altezza massima:	Hmax = 7.50 mt.
- numero dei piani:	NP = 1+PT
- lotto minimo di intervento:	Lm = 200 mq.
- distanza minima dai confini:	Dc = 5 ml.
- distanza minima dal filo stradale:	Df = 5 ml.
- distanza minima tra pareti:	Dp = 10 ml.

CAPITOLO VI

ZONE “C”

ART. 43 – ZONE C1 – ESPANSIONE EDILIZIA

43.1. Comprendono le aree destinate dal vigente P.di F. ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (P.P.), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

43.2. Tali aree sono incluse in comparti di intervento unitario così come individuati nelle tavole di P.R.G.

43.3. Nelle Zone C1 incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole di P.R.G.

43.4. Nei limiti degli indici e prescrizioni stabilite per ciascuna Zona C1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza nella misura complessiva del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento.

43.5. Nei comparti di intervento unitario i proprietari oltre agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte della urbanizzazione secondaria, devono cedere gratuitamente al Comune, oltre alle aree per le urbanizzazioni primarie le aree per la urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a 18 mq./ab.

Le aree destinate a servizi nell'ambito dei comparti, come individuate nelle tavole di P.R.G. hanno solo valore indicativo, devono le stesse essere verificate come anzi indicato.

43.6. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

43.7. Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- | | |
|--|--------------------|
| - indice di fabbricabilità territoriale: | Ift = 1.50 mc./mq. |
| - altezza massima: | Hmax = 7.50 mt. |
| - rapporto di copertura: | Rc = 0,50 mq./mq. |
| - numero dei piani: | NP = 1+PT |
| - lotto minimo di intervento: | Lm = 300 mq. |
| - distanza minima tra pareti: | Dp = 10 ml. |
| - distanza minima dai confini: | Dc = 5 ml. |
| - distanza minima dal filo stradale: | Df = 3 ml. |

43.8. In ogni comparto deve essere destinato a verde privato il 20% della superficie totale, oltre quello compreso nei singoli lotti edificatori.

43.9. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

43.10. **Parcheggi.**

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 44 – ZONE C2 – ESPANSIONE EDILIZIA

44.1. Comprendono le aree già destinate dal vigente Programma di Fabbricazione e insediamenti residenziali realizzati o in corso di realizzazione mediante Piano di Lottizzazione convenzionata (PLC)

Più precisamente tali aree sono individuate nella Tavola delle “Zonizzazioni delle aree” del P.R.G. come comparti di superficie fondiaria omogenei del territorio urbano allora inedificata.

44.2. Negli interventi urbanistici attuativi si sono applicati i seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria: | If = 1.30 mc./mq. |
| - altezza massima: | Hmax = 7.50 mt. |
| - superficie minima lotto: | SL = 1.000 mq. |
| - superficie massima coperta: | Sc = 20% SL |
| - numero dei piani: | NP = 1+PT |

Relativamente al comparto in corso di realizzazione compreso fra le vie Aldo Moro, G. Pascoli e Maria Montessori.

Relativamente invece al comparto ubicato tra le vie S. Caterina Da Siena, via S. Francesco d'Assisi, via 1° maggio, completamente realizzate si sono applicati i seguenti indici:

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria: | If = 3.0 mc./mq. |
| - altezza massima: | Hmax = 7.50 mt. |
| - superficie minima lotto: | SL = 300mq. |
| - superficie massima coperta: | Sc = 50% SL |
| - numero dei piani: | NP = 1+PT |

44.3. Ogni singola concessione edilizia è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione edilizia convenzionato ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17.8.42, modificata ed integrata dalla legge n. 765 del 6.8.67 esteso a tutto il comparto individuato.

44.4. Per le zone in cui è operante un piano di lottizzazione convenzionata, gli interventi sono subordinati alla osservanza delle norme tecniche di attuazione della lottizzazione

Art. 45 – ZONE C3 – PEEP VIGENTE

45.1. Comprendono le aree e gli immobili situati nel centro abitato, regolamentati dal P.E.E.P. vigente.

Per gli interventi entro il perimetro delle aree del P.E.E.P. vigente, indicati nelle Tavole di P.R.G. si applicano le norme prescrizioni e previsioni contenute nel Piano di Zone e/o eventuali varianti in vigore alla data di adozione del P.R.G.

Art. 46 – ZONE C4 – NUOVE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA E PUBBLICA

- 46.1. Comprendono le aree tipizzate nelle Tavole del P.R.G. e futuri interventi di edilizia residenziale privata e pubblica, da realizzarsi mediante strumentazione attuativa (P.P.- P.L.C. – P.E.E.P. – P.Z.) estesa agli interi comparti n. 10 – 12 – 13 – 14.
Le procedure di formazione e di approvazione dei suddetti piani esecutivi obbediscono alle disposizioni della L.R. 56/80 e delle leggi nazionali che regolano la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale privata.
In particolare i comparti n. 13 e n. 14, stante l'esigenza di riqualificazione a sud dell'abitato, devono essere progettate nel modo unitario nel rispetto delle destinazioni d'uso e singole normative attuative.
Il Sindaco, qualora si dovessero evidenziare ritardi nella presentazione dei relativi progetti di esecuzione dei comparti, stante l'esigenza pubblica di riqualificazione della zona, e l'interesse generale all'intervento, provvede a comunicare ai proprietari delle aree i tempi previsti per la presentazione del progetto.
Scaduti tali termini, il Sindaco provvede di ufficio alla stesura e presentazione del progetto di esecuzione del comparto.
- 46.2. Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C4, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
 - commercio al dettaglio e artigianato e di servizio alla residenza nella misura complessiva del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento.
- 46.3. Nei comparti di intervento unitario i proprietari oltre agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte della urbanizzazione secondaria, devono cedere gratuitamente al Comune, oltre alle aree per le urbanizzazioni primarie le aree per la urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a 18 mq./ab.
Le aree destinate a servizi nell'ambito dei comparti, come individuate nelle tavole di P.R.G. hanno solo valore indicativo, devono le stesse essere verificate come anzi indicato.
- 46.4. Nelle Zone C4 incluse nei comparti di intervento unitario, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle Tavole di P.R.G..
- 46.5. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire per ogni comparto la volumetria da destinare a ERP, che non deve comunque essere inferiore al 40% di quella totale.
- 46.6 Nel P.E.E.P. esistente ed in corso di realizzazione sono state realizzate soltanto n. 25 abitazioni per un totale di circa 100 vani utili (fonte U.T.C.). La volumetria residua deve essere utilizzata per soddisfare il bisogno di E.R.P. al 2011, in aggiunta a quella determinata con le modalità del punto 46.5 e secondo gli indici planovolumetrici già previsti nel P. di F.:
- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| - superficie minima lotto: | Sl= 300 mq. |
| - superficie massima coperta: | Sc= 50 % Sl |
| - altezza massima: | Hmax = 7,50 mt. |
| - numero dei piani: | NP = 2 (PT – 1°P) |
| - distanza minima filo stradale: | Df = 3 ml. |

- distanza minima tra i confini:
- distanza minima tra pareti:
- indice di fabbricabilità fondiaria:

Dc = 5 ml.
Dp = 10 ml.
Iff = 3 mc./mq.

46.7. ELIMINATO DALLA REGIONE CON G.R. 676/00

46.8.– **Parcheggi.**

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

Art. 47 – ZONE C5 – NUOVE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

47.1. Comprendono le aree tipizzate nelle Tavole del P.R.G. destinate ai futuri interventi di Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare mediante strumentazione esecutiva (P.E.E.P. – P.Z. – P.P.) estesa all'intero comparto individuato nelle Tavole di P.R.G..

47.2. Le procedure di formazione e di approvazione dei suddetti piani esecutivi obbediscono alle disposizioni della L.R. 56/80 e delle leggi nazionali che regolano la realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

47.3. Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale:	Ift = 2,5 mc./mq.
- altezza massima:	Hmax = 7,50 mt.
- numero dei piani:	NP = 1+PT
- distanza minima tra pareti:	Dp = 10 ml.
- distanza minima tra i confini:	Df = 5 ml.
- distanza minima filo stradale:	Df = 3 ml.

L'elaborato N.T.A. va adeguato anche alle specifiche prescrizioni operate dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota del 16/11/99 – prot. n. 25601

47.4. Parcheggi

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

CAPITOLO VII

ZONE “D”

ART. 48 – ZONA D1 – INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

48.1. Sono costituite da aree comprendenti aree ed immobili già impegnati da attività commerciali di piccole e medie dimensioni, per le quali il P.R.G. consente completamenti ed ampliamenti e nuove costruzioni secondo le prescrizioni che seguono.

Gli interventi nelle predette aree, che a norma del P. di F. avrebbero dovuto essere preceduti dalla formazione di strumenti esecutivi e che invece sono state edificate in maniera frammentaria e casuale, sono subordinati alla stesura, da parte dell'Amministrazione, di una planimetria generale, estesa all'intero comparto che, perseguendo un obiettivo di ricucitura e riordino, deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'intervento.

48.2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti ed edifici commerciali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- attrezzature ed impianti commerciali-artigianali;
- attrezzature tecnologiche municipali o di altri enti pubblici;
- deposito e magazzini.

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda od impianto commerciale o artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda, ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq. 95.

48.3. Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- | | |
|--|-------------------|
| - indice di fabbricabilità territoriale: | Ift = 1 mc./mq. |
| - indice di fabbricabilità fondiaria max: | Iff = 2 mc./mq. |
| - rapporto di copertura: | Rc = 0,40 mq./mq. |
| - altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici: | Hmax = 10.50 mt. |
| - distanza minima tra i confini del lotto;
i fabbricati possono sorgere anche in
continuità sul confine del lotto: | D = 6,00 m. |
| - distacco minimo delle aree dal ciglio stradale: | 6,00 m. |
| - distacco minimo tra edifici all'interno del lotto;
altezza dell'edificio più alto e comunque non
inferiore a | 5.00 m. |
| - area del lotto da destinarsi a verde e a parcheggio:
non inferiore al 30% della superficie fondiaria SF | |
| - area minima del lotto | SF = 1.000 mq. |

48.3.1. Non sono consentite costruzioni accessorie sulle aree libere per lotti con superficie inferiore a mq. 3.000.

Lungo le fasce di distacco del ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora, cortine di alberature ad alto fusto.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione ed adeguamenti delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, in base alle prescrizioni

della legge 319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigente in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Art. 49 – ZONA D2 – AREE PER NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI

ELIMINATO DALLA REGIONE con delibera di G.R. n. 676/00

Art. 50 – ZONA D3 – ZONA ARTIGIANALE ESISTENTE

50.1. Comprende le aree situate a sud dell'abitato lungo le strade provinciali per Grottaglie e Francavilla Fontana.

Tutti gli interventi sono disciplinati dal vigente "Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 29.8.1984.

Art. 51 – ZONA D4 – AREE PER NUOVA ATTIVITA' ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

51.1. Comprende le aree previste dal P.R.G. per nuovi insediamenti artigianali e industriali.

Gli interventi nei predetti comparti sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato, PP o PIP, esteso all'intero comparto n. 26.

51.2. Destinazione d'uso

- attività artigianali e attività legate al settore della piccola industria;
- attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti e/o dell'artigianato di servizio;
- magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari.

51.3. Indici massimi e prescrizioni.

L'edificazione non dovrà superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 2.00 mc./mq.; e l'indice fondiario non dovrà comunque superare i 3.00 mc./mq.

Tale indice comprende la eventuale cubatura residenziale nella misura massima complessiva di 95 mq. di superficie lorda per la proprietà o per il personale addetto alla sorveglianza di ogni edificio artigianale, industriale, ecc.

51.4. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i ml. 12,00; fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

51.5 Una superficie pari al 10% della superficie territoriale dovrà essere destinata ad aree pubbliche (escluse le strade) di cui almeno il 40% a parcheggio.

51.6. I singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a mq. 1.500.

51.7. Ogni edificio dovrà sorgere isolato ed aver distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiore a m. 6,00.

51.8. Le recinzioni dei lotti devono essere distaccate dal ciglio strade di almeno mt. 6,00 per le strade principali e di almeno mt. 4,00 per le strade secondarie; le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade dovranno essere vincolate a verde per una profondità minima di mt. 1 con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

I cancelli di ingresso dovranno essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso.

51.9. Parcheggi

L'area del lotto da destinare a verde e a parcheggi non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria Sf.

51.10. Numero massimo di Piani oltre al piano interrato o seminterrato NP 2.

ART. 52 – ZONA D5 – AREE PER ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

Sono le aree che il P.R.G. destina ad attività direzionali e commerciali.

Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi (PP/P.d.L.) estesi a tutte le altre aree comprese entro il perimetro dei comparti di intervento unitario n. 13 e n. 14.

52.1. Destinazione d'uso.

- uffici pubblici e privati;
- attività commerciali;
- Istituti di Credito, Assistenza e Previdenza;
- Sale di Esposizione e Convegni.

52.2. Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni

- | | |
|--|-------------------|
| - indici di fabbricabilità territoriale: | Ift = 2,5 mc./mq. |
| - rapporto di copertura: | Rc = 0,60 mq./mq. |
| - altezza massima: | Hmax=7,50 mt. |
| - distanza tra i confini: | D = 5 mt. |
| - distacchi dai fili stradali: | Df = 5 mt. |
| - numero dei piani: | NP = 1 + PT |
| - Lotto minimo: | L = 1200 mq. |

52.3. Superficie a parcheggio

Ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta alla superficie a parcheggio di cui all'art. 18 della L. 765) ai sensi dell'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68.

ART. 53 – DISTANZE DAI CONFINI, DISTACCO TRA FABBRICATI E DISTANZE DALLE STRADE DA RISPETTARE NELLE ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE, NELLE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NELLE ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

53.1. Salvo diversa prescrizione contenuta nelle presenti NTA e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 4, punti 1, 2 e 3 del Regolamento Edilizio, nelle zone pubbliche e di interesse generale, nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nelle zone per attività produttive, vigono le seguenti norme generali relative al distacco dai confini e fra fabbricati ed alle distanze dal ciglio strade, così come definite al precedente art. 6.

- a) distacco dai confini (dc)
 $dc = h \times 0,50$ e comunque non inferiore a ml. 5,00;
- b) distacco tra i fabbricati (df)
 $df =$ semisomma delle altezze prospicienti e comunque non inferiore a ml. 10,00;
- c) distanze dalle strade (ds)
ds = salvo allineamenti prevalenti esistenti:
 - 1) per strade di larghezza inferiore a ml. 7 = ml. 5,00;
 - 2) per strade di larghezza fra ml. 7 e ml. 15 = ml. 7,50;
 - 3) per strade di larghezza superiore a ml. 15

CAPITOLO VIII

ZONE “E”

ART. 54 – ZONE DESTINATE ALL’USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola. Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l’equilibrio ecologico.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini della applicazione degli indici, e dell’impegno di rispettare la destinazione d’uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all’obbligo di eseguire le opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l’incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e degli ambienti naturali, gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d’uso inserite alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l’aumento una tantum del 20% della superficie utile. Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell’art. 9 punto a) della legge n. 10/77 sono soggette alle disposizioni dell’art. 9 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. E’ ammesso anche il rilascio di concessioni onerose per la residenza.

ART. 55 – VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

55.1. La concessione edilizia é subordinata, ai sensi dell'art. 29 – 2° comma, L.R. 56/80, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario di atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria.

L'atto di obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che non hanno espresso tali volumetrie. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli.

Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie si intende tutta vincolata.

55.1.1. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

55.1.2. Accorpamento dei terreni non confinanti, ai sensi dell'art. 51, lett. g) della L.R. n. 56/80 per le aziende e non, aventi terreni non confinanti, é ammesso l'accorpamento delle aree con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Le aree possono appartenere anche a più Comuni, a condizione che i terreni oggetto di accorpamento siano contigui. Esse devono comunque costituire un'unica proprietà.

55.1.2. Accorpamento dei terreni non confinanti – Articolo così riformulato dall'Ass.to Regionale all'Urbanistica ed approvato con Delibera di G.R. n. 1377 del 22/07/2008:

Ai sensi dell'art. 51, lett. g) della L.R. n. 56/80 per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Le aree possono appartenere anche a più Comuni, a condizione che i terreni oggetto di accorpamento siano contigui. Esse devono comunque costituire un'unica proprietà.

Art.56 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

56.1. Le zone agricole sono distinte in:

- zone agricole normali (E1)
- zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale (E2)
- zone agricole speciali (E3) – SOPPRESSO – Diventano Zone E1
- zone agricole per le residenze stagionali (E4) – SOPPRESSO – Diventano Zone E1
- Serra botanica (E5)
- Recupero urbanistico (E6) – SOPPRESSO – Diventano Zone E1

Tali zone sono individuate sulla cartografia in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.

56.1.1. La classifica della qualità della coltura, in caso di difformità rispetto a quanto indicato nella cartografia di piano, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'U.T.E., da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture in atto al momento della richiesta della concessione risulti difforme da quello censito dall'UTE, di produrre dichiarazione dell'IPA attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data. In tal caso gli interessati dovranno richiedere la conseguente rettifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione edilizia.

56.1.2. Per le aziende con terreni ricadenti in zone agricole diversamente tipizzate, la superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni.

In questi casi, se l'intervento comporta l'accorpamento di terreni non continui, l'edificazione dovrà insistere sull'appezzamento avente il più elevato indice di edificabilità fondiario, secondo quanto prescritto dalle presenti norme; diversamente, l'indice sul singolo appezzamento nel quale insiste la costruzione non dovrà superare 0,1 mc/mq. e la superficie coperta non dovrà superare il 20 %.

Art.57 - ZONA E1 - ZONA AGRICOLA NORMALE

Gli interventi in tali zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

57.1 Per le attrezzature a servizio della produzione agricola, per gli eventuali allevamenti zootecnici e per la residenza a servizio dell'azienda agricola l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,05 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq utilizzabili per l'eventuale residenza a servizio dell'attività agricola).

57.1.1. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.1.2. Altezza massima

L'altezza massima consentita è pari a ml.7,50.

57.2. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.2.1. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.2.2. Superficie massima di intervento accorpata

La superficie massima coperta non può essere superiore a mq. 150.

57.2.3. lotto minimo di intervento

Lotto minimo di intervento è pari a 6.858 mq. (TOMOLO)

57.2.4. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.2.5 Distanze dai confini

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml.10.00.

57.2.6. Distanza dal filo stradale

La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml.15,00 per le strade interpoderali.
Per le altre sedi viarie secondo quanto previsto dalle norme in vigore e dal P.R.G..

57.3. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.1. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.2. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.3. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.4. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.5. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.6. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.7. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

57.3.8. *ELIMINATO DALLA REGIONE*

Art.58 – ZONE E2 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E DI INTERESSE AMBIENTALE

58.1. Comprendono le aree del territorio, individuate dal P.R.G. come zone E2 agricole di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tale zona è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente.

58.1.1. Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti e mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati e di essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali (aie, muri a secco, pozzi ed elementi di arredo, ecc.), che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

- a) Le masserie, i trulli, case di campagna, edifici rurali ed altri elementi di carattere ambientale devono essere catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali.
Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale, riconosciuto dall'inventario, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento un tantum del 20% della superficie utile Su per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

Possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile Su preesistenti.

58.1.2. L'Amministrazione Comunale, per migliorare l'accessibilità e fruibilità di particolari sottozone, si riserva la opportunità di provvedere alla formazione di **piani particolareggiati**.

Tali piani particolareggiati estesi alle varie sottozone dovranno prevedere:

- l'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti;
- attrezzature nella misura non maggiore del 10% di St;
- percorsi pedonali, piste ciclabili e, limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di St.

58.2. Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati ed adibiti alle attrezzature per il tempo libero e a servizio per la manutenzione del parco.

Ove questi non fossero sufficienti per le destinazioni ammissibili sono consentite nuove costruzioni con i seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,001 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$

58.3. Per le attrezzature del tempo libero sono consentiti le seguenti destinazioni:

- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatri all'aperto e teatri tenda;
- locali per bar, ristoranti e servizi igienici;
- alloggio per il custode e depositi di materiale e attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

58.4. La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti - enti, cooperative, privati - che ne garantiscano la gestione con il rispetto delle destinazioni.

In attesa dei piani particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione, senza cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G..

Art. 59 - ZONE E3 - ZONE AGRICOLE SPECIALI

*SOPPRESSO DALLA REGIONE – TALE ZONE VENGONO RITIPIZZATE COME ZONE
AGRICOLE NORMALI E1*

Art.60 -ZONA E4 - ZONA AGRICOLA PER RESIDENZE STAGIONALI

*SOPPRESSO DALLA REGIONE – TALE ZONE VENGONO RITIPIZZATE COME ZONE
AGRICOLE NORMALI E1*

Art.61 - ZONA E5 - SERRA BOTANICA

Comprende un'area del territorio comunale su cui insiste una "Serra Botanica" da realizzare insieme agli interventi.

Gli interventi da realizzare devono rispettare gli indici e i contenuti del progetto approvato con Delibera n. _____ del _____.

Art.62 - ZONA E6 - ZONA DI RECUPERO URBANISTICO

*SOPPRESSO DALLA REGIONE – TALE ZONE VENGONO RITIPIZZATE COME ZONE
AGRICOLE NORMALI E1*

Art. 63 -ATTIVITA' E STRUTTURE AGRITURISTICHE

63.1. Secondo quanto stabilito dalla L.R. n.34 del 22 maggio 1985, a cui il P.R.G. fa esplicito riferimento, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali e interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agrituristica.

Rientrano tra tali attività:

- a) dare ospitalità, anche in spazi destinati alla sosta di campeggiatori;
- b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri;
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristiche integrati.

63.2. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo - non più necessari alla conduzione dello stesso.

Al fine di favorire l'attività agrituristica, il piano prevede, nel caso di attività agrituristiche regolarmente assentite e certificate ai sensi della suddetta L.R., la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano nelle zone E per le destinazioni d'uso abitative, nella misura massima del 20%.

Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento delle volumetrie preesistenti, salvo il caso di edifici agricoli di particolare interesse storico e architettonico. In questo caso i volumi aggiuntivi ad uso agrituristico dovranno rispettare i distacchi e le prescrizioni di salvaguardia ambientale previsti per i suddetti edifici.

I locali e gli alloggi destinati alla utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunciata. I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e l'aspetto architettonico complessivo degli edifici esistenti.

Gli eventuali interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti.

Sono individuate quali zone comunali a vocazione agrituristica tutte quelle indicate in seno alle deliberazioni di G.M. n.431/1986 e n.471/1986.

CAPITOLO IX

ZONE "F"

ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE DI QUARTIERE D.M. 2.4.68 ART.4 PUNTO 5

Art.64 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

64.1. Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere secondo le previsioni di P.R.G. ed in base agli standards urbanistici stabiliti nel precedente art.8.

Per tali zone è prevista la acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate dal P.R.G. occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature.

64.1. Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti comunali esecutivi (art.25 presenti norme), estesi all'intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario; ovvero alla formazione di piani particolareggiati estesi a comprensori più ampi, includendo aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire la attuazione degli standards urbanistici fissati dal P.R.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n.6/79.

**Art.65 - ZONE FIO - AREE PER L'ISTRUZIONE
(SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)**

65.1. Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media dell'obbligo.

65.2. Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia.

65.3. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicheranno i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 2,50$ mc./mq. |
| - Indice di utilizzazione fondiaria | $U_f = 0,75$ mq./mq. |
| - Rapporto di copertura | $R_c = 0,35$ mq./mq. |
| - Distanza minima dai confini
e comunque non inferiore a m.6,00 | $D = H_{max}$ |
| - Parcheggi | mq.1 ogni 8 mq. di Su |

65.4. Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport e a verde, a creare idonee barriere contro l'inquinamento visivo ed acustico.

**Art.66 - ZONE FIC -
AREE CIVILI DI INTERESSE COMUNE**

66.1. Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche di quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni);
- sociali, sanitari ed assistenziali di quartiere, centro per anziani, consultori;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere);
- direzionali di quartiere.

Può essere inserito in tali strutture anche l'asilo nido.

66.1.1. Ove previsto dal progetto esecutivo o Piano Particolareggiato, le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite dal Piano Particolareggiato ed inserite nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà in tal caso stabilire termini e modalità della convenzione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal Piano Particolareggiato per i servizi pubblici.

66.2. Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 12,00 \text{ m.}$
- Parcheggi $1 \text{ mq. ogni } 5 \text{ mq. di Su}$

66.3. Le attrezzature di interesse comune possono trovare anche sistemazione in edifici esistenti di interesse storico artistico ed ambientale, purchè le destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.R.G..

Art. 67- ZONE FAR

AREE PER LE ATTIVITA' RELIGIOSE - ASSISTENZIALI

67.1. Comprendono le aree destinate a centri religiosi, chiese e servizi parrocchiali.

Nelle nuove costruzioni si applicheranno i seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,9 \text{ mq./mq.}$
- Parcheggi $1 \text{ mq. ogni } 5 \text{ mq. di Su}$

Le aree verdi devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto.

67.2. Le aree dei comparti previsti per queste zone saranno cedute dal Comune all'Amministrazione religiosa per la realizzazione propria della destinazione.

Art. 68 - ZONE FAV - VERDE ATTREZZATO

68.1. Comprendono le aree destinate alle attrezzature per attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo, attrezzature sportive e ricreative.

68.2. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di costruzioni occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemato con alberature di alto fusto e prato almeno il 50% della superficie del comparto destinato a verde attrezzato.

Art.69 - ZONA FAS - VERDE SPORTIVO

69.1. Comprendono le aree per le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, le attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani.

Sono altresì consentite attrezzature ricettivo turistiche esclusivamente a servizio dello sport e delle attività del tempo libero.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

69.2. In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupato una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.
- Per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0,25 \text{ mq./mq.}$
Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.
- Per le attrezzature ricettivo-turistiche non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 25% della superficie fondiaria, con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1 mc./mq; altezza massima ml.7.50.

Art. 70 - ZONE FAP -PARCHEGGI PUBBLICI

70.1. Comprendono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standards urbanistici stabiliti nel precedente art.8.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree destinate a parcheggi con carattere urbano.

Nella redazione degli strumenti attuativi dovranno prevedersi altresì le aree da destinarsi a parcheggio nella misura stabilita per ogni singolo comparto o categoria di zona.

70.2. I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale.

70.3. Per i parcheggi a più piani, interrati sotto il livello stradale, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo.

In tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo da garantire il servizio pubblico.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq..

CAPITOLO X

ZONE "F"

ATTREZZATURE E SERVIZI DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

D.M. 2.4.68 ART.4 PUNTO 5

Art.71 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

71.1. Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, secondo le previsioni di P.R.G., determinate in base agli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali della città e del suo comprensorio.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone F avviene di norma mediante acquisizione od esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti preposti istituzionalmente alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati altresì da Enti e soggetti privati che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possano garantire l'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

71.2. Gli interventi in tali zone, secondo le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o di progetti esecutivi pubblici o privati, estesi all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G.; gli strumenti urbanistici attuativi potranno includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale previsti dal P.R.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n.6/79.

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

Art.72 - ZONE FIS

AREE PER L'ISTRUZIONE MEDIO-SUPERIORE

72.1. Sono destinate alle attrezzature scolastiche dell'ordine superiore dell'obbligo, istituti professionali e scuole medie superiori.

Nel comparto delle aree previste dal P.R.G. si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- | | |
|---|------------------------|
| - Rapporto di copertura | Rc = 0,35mq./mq. |
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq./mq. |
| - Altezza massima | Hmax = 12,00 m. |
| - Distacco dai confini e dagli edifici | 10,00 m. |
| - Arretramento dai fronti dell'edificio dai confini verso strade veicolari o da parte di altri edifici salvo eccezioni giustificate da particolari conformazioni dell'area. | 12 m. |
| - Area sistemata a verde, giardino-parco e campi da gioco: almeno | 1/2 di Sf |
| - Area per parcheggi all'interno dell'area | 1 mq. ogni 5 mq. di Su |

**Art. 73 – ZONE FEM –
AREE PER ATTIVITA' FIERISTICHE E PER MERCATI**

- 73.1. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- Attrezzature di tipo fieristico;
 - Esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni;
 - Sale per contrattazioni ed attrezzature complementari per il tipo direzionale e commerciale;
 - Attrezzature per lo spettacolo, fisse o mobili;
 - Strutture, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale.
- 73.2. Sono vietate le destinazioni residenziali, con eccezione dell'eventuale alloggio per custode nell'ambito degli edifici specialistici.
Il piano attuativo dovrà precisare le destinazioni delle singole attrezzature e le sistemazioni generali.
Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq./mq.
 - Altezza massima $H_{max} = 18,00$ m.
- Dovranno essere previste adeguate superficie di parcheggio accorpato con gli spazi esterni nella misura non inferiore ad 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile Su.
- Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature di alto fusto ed integrarsi con le sistemazioni previste nel comparto.

**Art. 74 – FPU –
VERDE PUBBLICO URBANO**

74.1. Comprende le aree del territorio comunale che il P.R.G. destina a verde attrezzato urbano.

Esse sono costituite da aree prossime al centro abitato, con peculiari caratteristiche panoramiche, destinate alla formazione di un sistema di verde per le attività del tempo libero e la protezione dell'ambiente urbano, e concorrono, alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano.

74.1.1. L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di P.P. estesi all'intero comparto.

Tali Piani Particolareggiati, dovranno prevedere:

- l'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti;
- la sistemazione dell'impianto del verde che interessi una superficie non inferiore al 75% della superficie territoriale St, di cui almeno il 60% con alberature di alto fusto;
- altre attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di St;
- percorsi pedonali, piste ciclabili e, limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di St.

74.2. Per le attrezzature del tempo libero sono consentite le seguenti destinazioni:

- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatri all'aperto e teatri tenda;
- locali per bar, ristoranti servizi igienici;
- alloggio per il custode e depositi di materiale ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti – enti, cooperative, privati – che ne garantiscono la gestione con il rispetto delle destinazioni

**Art. 75 – ZONA FPN –
PARCO ATTREZZATO DI MONTE SCOTANO**

- 75.1. E' classificata come zona PARCO ATTREZZATO DI MONTE SCOTANO l'area individuata nella tavola n. 6a del P.R.G. a nord del centro abitato, che rappresenta un elemento singolare, caratterizzante il paesaggio e l'ambiente di Villa Castelli.
- 75.2. Per tale zona è prescritta la formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione, finalizzato alla tutela ed al recupero dell'intera zona, che dovrà prevedere:
- l'acquisizione delle aree costituenti il comparto;
 - la sistemazione plano.altimetrica delle aree con il ripristino dei terrazzamenti a diversi livelli dei relativi accessi;
 - i sistemi di smaltimento delle acque;
 - la sistemazione dell'impianto del verde con prevalenti alberature di alto fusto, utilizzando essenze corrispondenti alle caratteristiche podologiche della zona;
 - le speciali attrezzature che caratterizzano il particolare ambiente;
 - la conservazione e la valorizzazione delle zone archeologiche presenti
- 75.3. E' consentita esclusivamente la realizzazione di chioschi e costruzioni ad uso bar, ristoro e servizi informativi o per deposito di materiali ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco con l'indice massimo di utilizzazione territoriale $U_t = 0,001$ mq./mq.ed altezza massima m. 3,50, e previo parere delle competenti Soprintendenze Regionali.
- La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla Pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti – enti, cooperative, privati – che ne garantiscono la gestione con il rispetto delle destinazioni.
- 75.3.1. Non è consentita alcuna edificazione, sia pure in precario, entro una fascia di 100 mt. Dal confine con il Comune di Martina Franca.
- In attesa del Piano Particolareggiato di esecuzione sono consentite le opere di bonifica e di sistemazione dello smaltimento delle acque, le coltivazione agricole in atto e le opere di manutenzione ordinaria per le costruzioni esistenti.

Art. 76 – ZONE FC1-FC2 – ATTREZZATURE CIMITERIALI

- 76.1. Comprende le aree e le attrezzature del Cimitero esistente ed il suo ampliamento in base ai programmi dell'Amministrazione ed ai progetti approvati.
Le aree sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi con la sepoltura, nonché con gli altri servizi specifici relativi agli uffici amministrativi, ai depositi, ai garages ed alloggi guardiani.
Nelle zone di ampliamento dovrà essere riservata a verde alberato una superficie non inferiore al 40% di quella complessiva dell'intervento.
- 76.2. Le attrezzature dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici massimi:
- Indice di utilizzazione fondiaria riferito alla superficie complessiva del comparto di intervento:
 - per le attrezzature di sepoltura $U_f = 0,35$ mq./mq.
 - per i servizi coperti $U_f = 0,01$ mq./mq.
- 76.3. Nel vecchio cimitero è prescritta la conservazione di cappelle, monumenti ed elementi architettonici esistenti, di carattere storico ed artistico.
Sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo nel rispetto dell'apparato decorativo e della tecnologia.
Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni normative stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.

Art. 77 – ZONA FRC – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

- 77.1 Comprende le aree attigue al cimitero esistente e alle zone di ampliamento entro un raggio dal cimitero.
Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, sia pure in precario, o ampliamenti di edifici esistenti, ma solo sistemazione di impianto del verde con alberi ad alto fusto.
Né è possibile che si svolgano attività in contrasto con la fascia di rispetto cimiteriale.

Art. 78 - ZONA FSU – ATTREZZATURE SPORTIVE URBANE A CARATTERE PUBBLICO

- 78.1 Comprende le attrezzature sportive di interesse urbano già esistenti o che il P.R.G. prevede con tale destinazione.
I nuovi impianti coperti e scoperti dovranno essere inclusi in ampie aree libere alberate o sistemate a verde senza attrezzature e non superare il 50% della superficie complessiva del comparto.
- 78.2. Per gli impianti coperti si palliano i seguenti indici massimi e prescrizioni:
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,15$ mc./mq.
 - Altezza massima $H_{max} = 9,00$ m.
- 78.3. I parcheggi per gli impianti coperti o scoperti dovranno essere previsti, tenendo anche conto degli eventuali parcheggi esterni all'area, nella misura di 4 mq. per ogni spettatore previsto nel caso di attrezzature a carattere spettacolare e comunque non inferiore al 10% della superficie del comparto.
I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso di entrata e di uscita ed alberati con alberature di alto fusto, nel rapporto di una pianta ogni 30 mq. di superficie.
Non sono conteggiate ai fini degli indici le coperture gonfiabili stagionali o simili.

Art. 79 – ZONA FSUP – ATTREZZATURE SPORTIVE URBANE A CARATTERE PRIVATO

- 79.1. Comprende le attrezzature sportive di interesse urbano e territoriale già esistenti o che il P.R.G. prevede con tali destinazione.
- Tali impianti, sia coperti che scoperti, saranno inclusi entro apposite fasce verdi alberate o a prato senza attrezzature.
- In tali zone si applicheranno gli indici e le prescrizioni di cui al precedente Art. 78, compreso il rapporto di copertura pari al massimo al 50% della superficie complessiva del comparto.

**Art. 80 – ZONE FPA –
PARCO ATTREZZATO URBANO**

80.1. Comprende le aree del territorio comunale su cui insiste la Gravina, comprese nel comparto n. 19 (TAV. 17).

Tutti gli interventi sono disciplinati dal Piano Particolareggiato Esecutivo di Completamento, adottato dal Consiglio Comunale, in data con delibera n° e presentato alla Regione Puglia per il finanziamento degli interventi in esso previsti.

N.B. Tutti gli interventi sono disciplinati dalle disposizioni previste dalla L.R. n° 18 del 20.12.2005 con la quale la Gravina Comunale è stata inserita nel Parco Naturale Regionale “Terra delle Gravine”

Art. 81 – ZONE PER LA VIABILITA'

81.1 Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano, territoriale e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta di servizio e le aree di raccordo.

81.2 In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

81.2.1. Gli interventi sono soggetti alla formazione di piani particolareggiati di esecuzione, estesi anche ai comparti più ampi che includano aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. 6/79. Tali strumenti esecutivi, in base alle previsioni indicate nelle tavole di P.R.G., dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna – relativa agli insediamenti marginali – nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
- La viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario.

81.3 Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante fino alla redazione dei relativi progetti di attuazione.

In sede esecutiva potranno subire i necessari adeguamenti tecnici senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate:

Strade di 1^a categoria:

- comprende il tracciato primario della viabilità territoriale salentina.

Strade di 2^a categoria:

- comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce.

Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

Strade di 3^a categoria:

- sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna agli insediamenti urbani collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri Enti istituzionalmente preposti (ANAS – Regione – Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G..

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 82 – FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

- 82.1. Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1404/68.
- 82.2. In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbani devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:
- strade di traffico elevato ml. 40;
 - strade provinciali e comunque con larghezza superiore ai 10,00m. ml. 30;
 - altre strade comunali e private ml. 20.
- 82.3. **Nelle fasce di rispetto alla rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione, né ricostruire volumi esistenti e/o demoliti. Sono consentite soltanto sistemazione a verde e parcheggio.**
- 82.4. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.
- 82.5. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni e di attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni:
- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,10$ mc./mq.
 - Rapporto di copertura $R_c = 0,04$ mq./mq
 - Altezza massima $h_{max} = 5,00$ m.
 - Arretramento dal filo stradale: non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.
- 82.6. Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Art. 83 – ZONA FERROVIARIA

83.1 Comprendono le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti.

Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 20.

CAPITOLO XI

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Art. 84 – VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

84.1. Comprendono le aree individuate all'interno del territorio Comunale, entro le quali qualsiasi intervento è subordinato a speciali vincoli parziali o totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

a) *Vincolo di rispetto cimiteriale*

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nelle tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria 1265/1934 e della legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento di edifici preesistenti.

b) *Vincolo paesistico*

Interessa le zone del territorio comunale, soggette alla disciplina del vincolo paesistico a norma della legge numero 1497/1939.

Qualsiasi intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione urbanistica, che interessi le aree o le costruzioni ricadenti in tale zona, deve essere preventivamente autorizzato dall'ufficio Regionale competente per la tutela e la salvaguardia del paesaggio.

c) *Vincolo idrogeologico e forestale*

Entro tali aree è vietata la trasformazione dei boschi esistenti in altre qualità di coltura e qualsiasi opera che turbi il regime delle acque.

Qualsiasi intervento è soggetto alla disciplina stabilita dal R.D.L. n. 3267/1923 e deve conseguire la prescritta autorizzazione.

CAPITOLO XII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 85 – NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI – PIANO DEL COMMERCIO

Nelle zone ove sono ammesse dal P.R.G. attrezzature o attività commerciali, le relative caratteristiche specifiche e la loro dimensione dovranno rispettare le prescrizioni, previste dalla legge n. 426/71.

Art. 86 – POTERI DI DEROGA

Il potere di deroga alle prescrizioni di P.R.G. può essere esercitato solo nel caso di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non comportino mutamenti della destinazione di zona.

La concessione in deroga è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale ed il preventivo nulla-osta della Giunta Regionale e della competente Soprintendenza dei Beni AA.AA.AA.SS., ai sensi dell'art. 3 della legge 1357/33 e legge 865/71.

**Art. 87 – ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO O
INCOMPATIBILI CON LA DISCIPLINA DEL P.R.G.**

87.1. Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale, che siano in contrasto con il P.R.G. e con le presenti norme di attuazione, sono sostituite con la nuova disciplina del P.R.G..

87.2. Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo articolo 88, tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con il P.R.G. adottato sono sospese.

87.3. Per le aree comprese entro i parametri dei piani PEEP in vigore alla data di adozione del P.R.G. sono fatte salve le previsioni di tali piani fino alla loro scadenza.

87.4. Gli edifici in corso di realizzazione, in base a concessioni edilizie, devono essere ultimati entro il termine di scadenza nella concessione, senza ulteriori proroghe; la loro ultimazione, non oltre i termini di cui innanzi, resta subordinata alla conformità della concessione alle destinazioni di zona previste dal presente P.R.G..

Art. 88 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G. e sino alla approvazione del R.R.G., si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 3/11/1952, n. 1902, e Legge 5/7/1966, n. 517, e articoli 17 e 32 della Legge Regionale n. 56/80, per qualsiasi intervento o attività in contrasto o incompatibile con le previsioni e le prescrizioni del P.R.G..

INDICE

CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità della disciplina urbanistica	Pag. 2
Art. 2 – Elementi costitutivi del P.R.G.	“ 3
Art. 3 – Applicazione del P.R.G.	“ 4
Art.4 – Applicazione degli indici urbanistici	“ 5
Art.5 – Corrispettivo delle concessioni	“ 6
Art.6 – Opere di urbanizzazione primaria	“ 7
Art.7 – Opere di urbanizzazione secondaria	“ 8
Art. 8 – Standards urbanistici	“ 9
Art.9 – Attuazione degli standards urbanistici	“ 10
Art.10 – Attrezzature a livello urbano e territoriale – Attrezzature e servizi di interesse generale	“ 11
Art. 11 – Parcheggi	“ 12
Art. 12 – Interventi per l’attuazione delle infrastrutture	“ 13

CAPITOLO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 13 – Modalità di attuazione del P.R.G.	Pag. 14
Art. 14 – Comparto	“ 15
Art. 15 – Intervento preventivo	“ 16
Art. 16 – Intervento diretto	“ 17
Art. 17 – Strumenti di attuazione del P.R.G.	“ 18
Art. 18 – Piani particolareggiati	“ 19
Art. 19 – Piani di zona per l’edilizia economica e popolare	“ 20
Art. 20 – Piani per gli insediamenti produttivi	“ 21
Art. 21 – Piani di recupero	“ 22
Art. 22 – Piano di Lottizzazione Convenzionata	“ 23
Art. 23 – Piani di recupero di iniziativa privata Convenzionati	“ 24
Art. 24 – Interventi edilizi diretti .- Progetti esecutivi diretti di iniziativa pubblica	“ 25
Art. 25 – Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata	“ 26
Art. 26 – Utilizzazione degli indici	“ 27
Art. 27 – Trascrizione su mappe	“ 28

CAPITOLO III

NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 28 – Destinazione d’uso	Pag. 29
Art. 29 – Tutela generale dell’ambiente	“ 30
Art. 30 – Tutela dell’ambiente boschivo e forestale	“ 31
Art. 31 – Tutela del verde nell’ambiente urbano	“ 32

Art. 32 – Decoro dell’ambiente urbano	“ 33
Art. 33 – Apertura e coltivazione di cave	“ 34
Art. 34 – Aree per parco rottami	“ 35
Art. 35 – Ritrovamenti archeologici	“ 36

CAPITOLO IV

Art. 36 – Divisione in zone del territorio comunale	Pag. 37
Art. 37 – Zone omogenee di tipo “A ₁ ” – Nuclei edili e/o edifici di interesse storico-testimoniale	“ 38
Art. 38 – Zone A2 – nucleo di più antica origine	“ 40
Art. 39 – Inventario dei beni culturali e ambientali	“ 46

CAPITOLO V

ZONE “B”

Art. 40 – Zone B1- zone di completamento edilizio	Pag. 47
Art. 41 – Zone B2 – zone di completamento urbano	“ 54
Art. 42 – Zone B3 – Zone di completamento estensivo	“ 58

CAPITOLO VI

ZONE “C”

Art. 43 – Zone C1 – Espansione edilizia	Pag. 62
Art. 44 – Zone C2 – espansione edilizia (P.d.L.) convenzionata e in corso di realizzazione	Pag. 63
Art. 45 – Zone C3 – P.E.E.P. vigente	“ 64
Art. 46 – Zone C4 – Nuove aree per l’edilizia convenzionata	“ 65
Art. 47 – Zone C5 – Nuove aree per l’edilizia residenziale e pubblica	“ 67

CAPITOLO VII

ZONE “D “

Art. 48 – Zone D1 – Insediamenti commerciali esistenti	Pag. 68
Art. 49 – Zone D2 – Aree per nuove attività commerciali	“ 70
Art. 50 – Zone D3 – Zona artigianale esistente	“ 71
Art. 51 – Zone D4 – Aree per nuova attività artigianale e industriale	“ 72
Art. 52 – Zone D5 – Aree per attività direzionali e commerciali	“ 73
Art. 53 – Distanze e distacchi	“ 74

CAPITOLO VIII

ZONE “E”

Art. 54 – Zone destinate all’uso agricolo	Pag. 75
Art. 55 – Vincolo di non edificabilità	“ 76
Art. 56 – Divisione di zone del territorio agricolo	“ 77
Art. 57 – Zona E1 – Zona agricola normale	“ 78

Art. 58 – Zone E2 – Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale	“	79
Art. 59 – Zone E3 – Zone agricole speciali	“	81
Art. 60 – Zone E4 – Zone agricole per residenze stagionali	“	82
Art. 61 – Zone E5 – Serra Botanica	“	83
Art. 62 – Zona E6 – Zona di recupero urbanistico	“	84
Art. 63 – Attività e strutture agrituristiche	“	85

CAPITOLO IX

ZONE “ F “ ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

Art. 64 – Zone F – Attrezzature e servizi di quartiere	“	86
Art. 65 – Zone FIO – Aree per l’istruzione (scuola per l’infanzia e dell’obbligo)	“	87
Art. 66 – Zone FIC – Aree civili di interesse comune	“	88
Art. 67 – Zone FAR – aree per le attività religiose assistenziali	“	89
Art. 68 – Zone FAV – Verde attrezzato	“	90
Art. 69 – Zone FAS – verde sportivo	“	91
Art. 70 – Zone FAP – parcheggi pubblici	“	92

CAPITOLO X

ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 71 – Zone F – Attrezzature e servizi di interesse generale	Pag.	93
Art. 72 - Zone FIS – Aree per l’istruzione medio- superiore	“	94
Art. 73 – Zone FEM – Aree per attività fieristiche e per mercati	“	95
Art. 74 – Zone FPU – Verde pubblico urbano	“	96
Art. 75 – Zone FPN – parco attrezzato di monte Scotano	“	97
Art. 76 – Zone FC1 – FC2 - Attrezzature cimiteriali	“	98
Art. 77 – Zone FRC – Zone di rispetto cimiteriale	“	99
Art. 78 – Zone FSU – Attrezzature sportive urbane a carattere pubblico	“	100
Art. 79 – Zone FSUP – Attrezzature sportive urbane a carattere privato	“	101
Art. 80 – Zona FPA – parco attrezzato urbano	“	102
Art. 81 – Zone per la viabilità	“	103
Art. 82 – Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria	“	104
Art. 83 – Zona ferroviaria	“	105

CAPITOLO XI

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Art. 84 – Vincoli di salvaguardia e di rispetto	Pag.	106
---	------	-----

CAPITOLO XII
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 85 – Norme generali per gli insediamenti commerciali – piano di commercio	Pag. 107
Art. 86 – Poteri di deroga	“ 108
Art. 87 – Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.R.G.	“ 109
Art. 88 – Misure di salvaguardia	“ 110