

# P.R.G. COMUNE DI MONTERONI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATE ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI DI CUI ALLA D.G.R. N. 529 DEL 10/05/2001

### SOMMARIO

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### CAPO I - PARTE GENERALE

- ART. 1.1 - Elaborati costituenti il P.R.G.
- 1.2 - Finalità del P.R.G.
- 1.3 - Applicazione del P.R.G.
- 1.4 - Attuazione del P.R.G.

##### CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ART. 1.5 - Indici edilizi
- 1.6 - Indici medi per abitante
- 1.7 - Superficie territoriale (St) - Maglia di piano (M)
- 1.8 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)
- 1.9 - Densità territoriale (Dt)
- 1.10 - Unità operativa minima (Um)
- 1.11 - Superficie fondiaria (Sf)
- 1.12 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)
- 1.13 - Superficie coperta (Sc)
- 1.14 - Superficie di piano (Sp)
- 1.15 - Altezza massima (Hm)
- 1.16 - Altezza delle fronti (Hf)
- 1.17 - Altezza lorda dei piani (Hp)
- 1.18 - Volume degli edifici (V)
- 1.19 - Distanza dai confini (Dc), tra i fabbricati (Df), dalla strada (Ds)
- 1.20 - Rapporto di copertura (Rc)
- 1.21 - Parcheggi (P)
- 1.22 - Autorimesse (A)
- 1.23 - Parcheggi pubblici (Pp)
- 1.24 - Verde condominiale (Vc)
- 1.25 - Area di rispetto (Ar)
- 1.26 - Verde privato (Vp)
- 1.27 - Verde di decoro (Vd)
- 1.28 - Unità operativa minima (Uom)
- 1.29 - Maglia di minimo intervento (Mmi)
- 1.30 - Comparto (Co)
- 1.31 - Intervento preventivo: piani attuativi (Pa)
- 1.32 - Intervento diretto: concessione edilizia

## TITOLO II - ZONIZZAZIONE

- ART. 2.01 - Classificazione delle zone omogenee
- 2.02 - Ambiti di tutela

### CAPO I - ZONE DI USO PUBBLICO: CARATTERI GENERALI

- ART. 2.1 - Aree di uso pubblico
- 2.2 - Aree per le urbanizzazioni primarie (Up)
- 2.3 - Aree per le urbanizzazioni secondarie (S2)

### CAPO II - URBANIZZAZIONE SECONDARIE: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

- ART. 2.4 - Aree per le U.S. delle zone residenziali esistenti
- 2.5 - Aree per asili nido, per scuole materne e dell'obbligo
- 2.6 - Aree per chiese ed opere parrocchiali, per centri civici e sociali
- 2.7 - Verde di quartiere (S2B): Parchi e giochi - Parco privato
- 2.8 - Aree per parcheggi pubblici
- 2.9 - Aree per le urbanizzazioni secondarie entro i limiti delle zone omogenee di completamento (U.S.)

### CAPO III - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

- ART. 2.10 - Destinazioni
- 2.11 - Aree residenziali (A, B, C)
- 2.12 - Aree per le urbanizzazioni secondarie

### CAPO IV - ZONE OMOGENEE: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

#### **Ambiti di tutela: Centro storico (Zone A), aree e manufatti di valore storico ambientale**

- ART. 2.13 - La tutela del territorio: Zone A
- 2.14 - Centro antico (A1)
- 2.15 - Zona di rispetto al centro antico (A2)
- 2.15/A - Edifici con caratteristiche storico - ambientali nel centro urbano
- 2.15/B - Antiche ville urbane e suburbane con relative aree di pertinenza
- 2.15/C - Antiche cave di tufi
- 2.15/D - Antichi percorsi agricoli
- 2.15/E - Pagliare e costruzioni agricole con valore architettonico-ambientale
- 2.15/F - Case a schiera o a cortina realizzate con una progettazione omogenea
- 2.15/G - Salvaguardia di antichi alberi di alto fusto
- 2.15/H - Aree a verde privato (Vp)

#### **Tessuti residenziali esistenti (Zone B)**

- ART. 2.16 - Zone di completamento-Zone omogenee di tipo B - Norme generali
- 2.17 - Zone di completamento-Zone omogenee di tipo B - Esecuzione del P.R.G.
- 2.18 - Zone di completamento (B1)
- 2.19 - Zone di completamento (B2)

## **Nuove zone di espansione (Zone C)**

- ART. 2.20 - Zone di espansione - Zone omogenee di tipo C - Norme generali
- 2.21 - Zone di completamento (C): P.E.E.P. e lottizzazioni in corso
- 2.22 - Zone di espansione (C1)
- 2.23 - Zone di espansione (C2)
- 2.24 - Zone di espansione a carattere terziario - direzionale (C2A)
- 2.25 - Zone di espansione rada(C3)

## **CAPO V - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- ART. 2.26 - Zone produttive: suddivisione e norme generali
- 2.27 - Zone per attività secondarie (D1) - Area industriale S.I.S.R.I. (ex A.S.I.)
- 2.28 - Zone per attività secondarie (D2) - Artigianato e commercio
- 2.29 - Zona commerciale (D3)
- 2.29 bis - Insediamenti produttivi esistenti sparsi
- 2.30 - Zone per attività primarie di tipo E1
- 2.31 - Zone per attività primarie di tipo E2

## **CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE (ZONE F)**

- ART. 2.32 - Aree per attrezzature di pubblico interesse
- 2.33 - Parco urbano - Zona F1
- 2.34 - Zona per attrezzature sportive e parco (F2)
- 2.35 - Zona per servizi a livello urbano (F3)
- 2.36 - Zona universitaria (F4)
- 2.37 - Attrezzature cimiteriali
- 2.38 - Infrastrutture stradali e ferroviarie

## **TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - ESECUZIONE DEL P.R.G.**

- ART. 3.1 - Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi
- 3.2 - Varianti agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti
- 3.3 - Demolizione e ricostruzione di edifici
- 3.4 - Rispetto delle alberature di alto fusto
- 3.5 - Utilizzazione degli indici di fabbricabilità
- 3.6 - Cambiamenti di destinazione
- 3.7 - Edifici abusivi
- 3.8 - Adeguamento della disciplina vigente
- 3.9 - Concessioni in deroga
- 3.10 - Differenze tra elaborati
- 3.11 - Maglie di minimo intervento e fasi di attuazione del P.R.G.
- 3.12 - Pratiche edilizie presentate prima dell'adozione del P.R.G.
- 3.13 - Partecipazione al comparto
- 3.14 - Contenitori presenti sul territorio
- 3.15 - Concessioni subordinate alla realizzazione di U.P.
- 3.16 - Volume delle autorimesse
- 3.17 - Distanze tra fabbricati in zone edificate
- 3.18 - Decadenza dei vincoli

**COMUNE DI MONTERONI - LECCE**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - PARTE GENERALE**

**ART. 1.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MONTERONI DI LECCE:**

ELABORATO A - RELAZIONE  
ELABORATO B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ELABORATO C - REGOLAMENTO EDILIZIO  
ELABORATO D - PLANIMETRAZIONI - SUPERFICI  
ELABORATO E - INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA

**A - LE ANALISI:**

TAVOLA A1 INTERRELAZIONE DEI PIANI DEI COMUNI CONTERMINI	1/25.000
TAVOLA A2a STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO	1/5.000
TAVOLA A2b STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO	1/5.000
TAVOLA A2c STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO	1/5.000
TAVOLA A2d STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO	1/10.000
TAVOLA A2e STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO	1/10.000
TAVOLA A3 STATO DI FATTO DEL TERRITORIO - ZONE FERTILI - ZONE PRODUTTIVE - VOCAZIONE - USO DEL TERRITORIO	1/5.000
TAVOLA A4 STATO DI FATTO DEL TERRITORIO	1/5.000
TAVOLA A5 STATO DI FATTO DEL PERIMETRO URBANO	1/2.000

TAVOLA A6 EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE	1/5.000
TAVOLA A7 STATO DI FATTO - CAVE	1/2.000
TAVOLA A8 CONCESSIONI RILASCIATE	1/2.000
B - IL PROGETTO:	
TAVOLA B0 QUADRO D'UNIONE	1/5.000
TAVOLA B1 VIABILITA' - PROGETTO FERROVIA	1/5.000
TAVOLA B2 SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO	1/5.000
TAVOLA B3 RAGGI DI INFLUENZA	1/5.000
TAVOLE B4: (B4a, B4b, B4c, B4d) SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO -	
PLANIMETRAZIONI	1/2.000
TAVOLE B5: (B5a, B5b, B5c, B5d) ZONIZZAZIONE	1/2.000
TAVOLE B6: (B6a, B6b, B6c, B6d) ZONIZZAZIONE - COMPARTI EDIFICATORI	1/2.000
TAVOLE B7: (B7a, B7b, B7c, B7d) ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI	1/2.000
TAVOLA B8 ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI	1/5.000

#### ART. 1.2 - FINALITA' DEL P.R.G.

Le norme tecniche di esecuzione e gli elaborati grafici del P.R.G. costituiscono gli strumenti per la strutturazione del territorio comunale, secondo i Programmi Comunali, e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica, che privata.

#### ART. 1.3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G., a norma della Legge Urbanistica dello Stato 17 agosto 1942, n.1150 e della Legge Regionale 31 maggio 1980, n 56, e successive modifiche ed integrazioni, si applica su tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici del P.R.G.

L'attività edificatrice nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale, pertanto, è regolata dal P.R.G., è soggetta alle disposizioni di legge e, per quanto non in contrasto con il P.R.G., agli altri regolamenti comunali.

Le disposizioni contenute negli elaborati elencati al precedente art. 1.1 sostituiscono in ogni loro parte quelle del precedente strumento urbanistico generale.

#### ART. 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'Amministrazione comunale procede all'attuazione del P.R.G. attraverso i Programmi Comunali, così come disciplinati dal vigente ordinamento.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del P.R.G. non conferisce titolo di edificabilità al terreno, ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero manchi la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel programma triennale, oppure l'impegno del privato ad eseguirle precedentemente alla costruzione oggetto della concessione.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori non siano certificati come già iniziati; in questo caso i lavori devono essere completati, pena la decadenza della concessione entro tre anni dalla data d'inizio.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

## CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 1.5 - INDICI EDILIZI

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi nell'attuazione del P.R.G. valgono le definizioni riportate nei successivi articoli.  
Gli indici edilizi specificano e completano le norme sui minimi "standard" residenziali previsti dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G.

### ART.1.6 - INDICI MEDI PER ABITANTE

Ai fini della determinazione dei rapporti di densità di fabbricazione nei P.P. o P.d.F. per la cessione delle aree per gli standard urbanistici, si stabilisce che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono:

- a) superficie lorda abitabile: mq. 30/ab, di cui mq. 25 per destinazioni specificamente residenziali e mq. 5 per destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (servizi per la residenza), quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili.
- b) un vano corrisponde a 100 mc di costruzione di cui 80 per la residenza e 20 mc per servizi della residenza quali negozi, piccoli uffici, per piccoli artigiani, ecc., da ubicare a piano terra prevalentemente e lungo percorsi o spazi pedonali.
- c) l'indice di affollamento è pari a 0,65 abitanti/vano per le zone A, B e C.
- d) la cessione di aree per verde e servizi di quartiere (art.3, D.M. 2/4/68) e' dimensionata dal rapporto 18 mq/vano.

### ART. 1.7 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - MAGLIA DI PIANO (M)

La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi destinazione. La superficie territoriale per le zone di nuova espansione comprende la viabilità individuata dal P.R.G. e non ancora realizzata o resa pubblica, relativamente alle superfici delle semistrade contigue alla maglia individuata dagli elaborati del P.R.G.

Le misure fissate nelle norme che seguono possono essere derogate solo nel caso di lotti costituenti relitti aventi superficie inferiore a quella prescritta o di lotti risultanti di misura inferiore nello stesso disegno del piano.

Si intende per maglia di piano una superficie territoriale omogeneamente tipizzata dal P.R.G. e delimitata da strade di piano o esistenti, o da limiti di zona, o da tracciati ferroviari e simili.

ART. 1.8 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Ift)

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

Si applica nel caso di zone la cui edificabilità è vincolata alla redazione di un piano esecutivo.

ART. 1.9 - DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

ART. 1.10 - UNITA' OPERATIVA MINIMA (Um)

L'unità operativa minima è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile una operazione di pianificazione attuativa (P.P. - P.L. - P.R.): essa può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona, salvo che per tale zona non sia prevista la formazione di un comparto di cui all'art. 1.30 delle presenti Norme.

ART. 1.11 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La misura della superficie di un lotto si calcola al netto delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde pubblico attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area deve avere una destinazione d'uso omogenea di P.R.G.

ART. 1.12 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Iff)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

ART. 1.13 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitati dal profilo esterno delle murature perimetrali chiuse, compresi i corpi e gli elementi in aggetto se chiusi.

Non si computano le seguenti parti di edificio:

- porticati, tettoie, pensiline;
- parti sottostanti porticati, tettoie e pensiline a condizione che tale parte sia relativa esclusivamente alle opere igienico-sanitarie (intercapedini, bocche di lupo, ecc...);



- parti completamente sotterranee, purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato;
- piscine e vasche all'aperto;
- aie e concimaie;
- serre di coltura, entro i limiti fissati dalle presenti norme;
- piani caricatori in zona produttiva.

Si computano invece le superfici, in proiezione orizzontale, degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

La superficie scoperta del lotto, eccedente il rapporto di copertura ( $R_c$ ), deve rimanere a verde naturale per almeno il 50%.

#### ART. 1.14 - SUPERFICIE DI PIANO ( $S_p$ )

La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente, poste sullo stesso piano.

#### ART. 1.15 - ALTEZZA MASSIMA ( $H_m$ )

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante comunque sistemato, o del piano di campagna, fino all'intradosso dell'ultimo solaio o alla quota del piano mediano tra il piano di gronda e il colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

Nel caso in cui la pendenza del tetto sia inferiore al 40 % l'altezza viene computata fino al piano di gronda dell'edificio (o intradosso dell'ultimo solaio).

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima la gabbia scale e i volumi tecnici.

Si definisce piano di gronda il piano orizzontale passante per l'intersezione fra la parete verticale e l'intradosso della falda inclinata.

#### ART. 1.16 - ALTEZZA DELLE FRONTI ( $H_f$ )

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna fino al piano di intradosso dell'ultimo solaio in facciata o al piano di gronda, esclusi i volumi tecnici.

#### ART. 1.17 - ALTEZZA LORDA DEI PIANI ( $H_p$ )

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dell'altezza media corrente tra il pavimento e l'intradosso della copertura stessa.

#### **ART. 1.18 - VOLUME DEGLI EDIFICI (V)**

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per la rispettiva altezza (Hp).

Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente.

I volumi tecnici, di cui alla Circ. Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non sono computati.

Per le costruzioni voltate il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la Superficie di Piano (Sp)\* l'altezza teorica di mt 3,25.

Rif.(D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

#### **ART. 1.19 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc), DISTANZA TRA I FABBRICATI (Df), DISTANZA DALLA STRADA (Ds)**

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato, esclusi i balconi totalmente aperti.

#### **ART. 1.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

#### **ART. 1.21 - PARCHEGGI (P)**

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Tali parcheggi sono obbligatori soltanto per le nuove costruzioni e per quelle esistenti, in caso di ristrutturazione o ampliamento.

Per gli edifici esistenti la superficie minima a parcheggio e' determinata con riferimento al solo incremento di superficie utile.

#### **ART. 1.22 - AUTORIMESSE (A)**

Sono denominate autorimesse le aree di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in mq 15, comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

ART. 1.23 - PARCHEGGI PUBBLICI (Pp)

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche: sono sia di urbanizzazione primaria, sia di urbanizzazione secondaria.

ART. 1.24 - VERDE CONDOMINIALE (Vc)

Il verde condominiale è rappresentato dalla percentuale di area del lotto edificabile destinata a verde privato.

ART. 1.25 - AREA DI RISPETTO (Ar)

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione.

Esse sono comprese nella zona omogenea di competenza e la distanza minima va osservata anche nel sottosuolo.

In tali aree e' vietata qualsiasi attività che non sia strettamente agricola o di verde privato o pubblico.

ART. 1.26 - VERDE PRIVATO (Vp)

Le aree a verde privato sono quelle lasciate allo stato naturale, oppure coltivate in senso agricolo o arborate in senso ornamentale ed attrezzate per il tempo libero.

ART. 1.27 - VERDE DI DECORO (Vd)

E' costituito da verde pubblico a sviluppo lineare lungo le strade (scarpate, spartitraffico, relitti, ecc.) o puntuale (aiuole, spartitraffico, ecc.), necessario per motivi tecnici e per motivi di qualificazione ambientale.

ART. 1.28 - UNITA' OPERATIVA MINIMA (Uom)

E' l'unità minima a zonizzazione omogenea, su cui è possibile elaborare i progetti ai fini del rilascio delle concessioni edilizie per l'intervento diretto.

ART. 1.29 - MAGLIA DI MINIMO INTERVENTO (Mmi)

La maglia di minimo intervento definisce la perimetrazione di aree, anche con diversa destinazione di zona, al cui interno ogni attività edilizia è subordinata dal P.R.G. alla redazione ed approvazione di un unico strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata o piano di comparto).

ART. 1.30 - COMPARTO (Co)

Il comparto, definito dall'art. 23 della L. 1150/42 e dall'art. 15 della Legge Regionale 12 febbraio 1979, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, costituisce un' unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.

Può comprendere più maglie con diversa destinazione di zona e, in tal caso, in sede di strumento urbanistico esecutivo, le volumetrie edificabili possono essere concentrate in un'unica maglia, nel rispetto degli indici di ciascuna zona.

Le zone di verde e di servizi espressi negli elaborati di piano, sono da considerare indicativi e non vincolanti come posizionatura all'interno del comparto, fermo restando la quantità prevista.

La viabilità di piano è comunque vincolante per le parti di tracciato che costituiscono il proseguimento di assi viari esterni al perimetro del comparto o che definiscono il perimetro dello stesso.

Il comparto può essere di iniziativa pubblica o privata.

ART. 1.31 - INTERVENTO PREVENTIVO: PIANI ATTUATIVI (Pa)

Gli strumenti di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) si applicano obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio, indicate dalle planimetrie e dalle norme del P.R.G., e richiedono una progettazione urbanistico-edilizia di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e l'intervento diretto (concessione edilizia).

La pianificazione esecutiva può essere di iniziativa del Comune, dei privati o di altri enti pubblici alle condizioni previste dalle presenti norme e dalla legislazione statale e regionale. I Piani Attuativi, se estesi alle intere maglie, possono cambiare tutti i parametri previsti per le rispettive zone dalle presenti norme, tranne la destinazione d'uso, l'indice di fabbricabilità e l'altezza massima per le sole parti residenziali, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

I piani esecutivi di iniziativa comunale sono:

a) piani particolareggiati attuativi di cui all'art.13 della legge 17.8.1942 n.1150.

- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962, n. 167.
- c) piani delle aree destinati agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.71 n.865.
- d) piani di recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5.8.1967 n.457.
- e) piani di recupero urbano (P.R.U.) previsti dalle leggi n. 179/92, n.493/93, n. 85/94.

I piani attuativi di iniziativa privata sono:

- f) piani di lottizzazione convenzionata (P.L.) di cui all'art. 10 della legge 6.8.1967 n.765.
- g) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art.28 della legge 5.8.1978 n. 457.

Laddove espressamente indicato nelle planimetrie o nelle norme del P.R.G. l'attuazione dei piani esecutivi e' preceduta dalla formazione del comparto previsti dall'art.15 della L.R. n.6/79.

I piani attuativi vengono elaborati in conformità alle vigenti disposizioni di legge seguendo le indicazioni e prescrizioni della delibera di G.R. n. 6320/1989

#### ART. 1.32 - INTERVENTO DIRETTO: CONCESSIONE EDILIZIA

In tutte le zone del territorio comunale dove l'attuazione del P.R.G. non sia subordinata a intervento preventivo mediante piani urbanistici attuativi, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove e' prescritto l'intervento preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto e' subordinato al rilascio da parte del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia comunale, di specifica concessione edilizia che riguardi tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, secondo le specificazioni e procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

## TITOLO II - ZONIZZAZIONE

### 2.01 CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. 2/4/1968 n. 1444):

#### ZONE DI USO PUBBLICO:

- a) Zona S2A. Servizi di quartiere.
- b) Zona S2B. Verde di quartiere.

#### ZONE RESIDENZIALI:

- a) Zona A1. Le parti del territorio delimitate come Centro Storico.
- b) Zona A2. I nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di contorno al Centro Storico.

c) Zona B1. Le parti del territorio edificate o edificate quasi completamente per le quali il piano non prevede sostanziali modificazioni.

d) Zona B2. Le parti del territorio parzialmente edificate per le quali si prevedono interventi di completamento e di rinnovo urbano.

e) Zona C1. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente iniziativa privata.

f) Zona C2. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente iniziativa privata.

g) Zona C3. Le parti del territorio destinate ad insediamenti estensivi rurali.

#### ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

h) Zona D1. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e relative attrezzature.

i) Zona D2. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività artigianali-commerciali e relative attrezzature.

l) Zona D3. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività commerciali e relative attrezzature.

m) Zona E1. Le zone non interessate direttamente dal Piano ma a ridosso dell'agglomerato urbano e delle sue infrastrutture ed attrezzature.

n) Zona E2. Le restanti parti del territorio urbano a prevalente destinazione agricola.

#### ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE:

- o) Zona F1. Parco urbano
- p) Zona F2. Attrezzature sportive
- q) Zona F3. Servizi a livello urbano
- r) Zona F4. Area universitaria

## 2.02 AMBITI DI TUTELA

Nell'ambito del territorio comunale o delle singole zone omogenee, così come definito al punto precedente, il P.R.G. individua zone, ambiti puntuali o specifici e manufatti da sottoporre a tutela, in accordo con quanto previsto dal P.U.T.T/P.B.A. della Regione Puglia.

Essi sono così classificati:

- Zona A1. Centro storico.
- Zona A2. Zona di rispetto al centro storico.
- Edifici con caratteristiche storico ambientali nel centro urbano.
- Antiche ville urbane e suburbane con relative aree di pertinenza.
- Antiche cave di tufi.
- Antichi percorsi agricoli.
- Pagliare e costruzioni agricole con valore architettonico ambientale.
- Case a schiera o a cortina realizzate con una progettazione omogenea.
- Salvaguardia di antichi alberi di alto fusto.

### CAPO I - ZONE DI USO PUBBLICO: CARATTERI GENERALI

#### ART. 2.1 - AREE DI USO PUBBLICO

Le aree di uso pubblico sono di proprietà sia pubblica, che privata.

Nelle zone di espansione (sia residenziali, che produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (procedure del piano di lottizzazione, oppure acquisite dal Comune (procedure del piano particolareggiato)).

Nelle altre zone omogenee le opere di urbanizzazione secondaria possono essere di proprietà privata: in tal caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune, cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione di uso pubblico, il Comune ha la possibilità, entro un anno dalla presentazione dell'istanza, di realizzare direttamente l'opera, acquisendone l'area.

#### ART. 2.2 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (Up)

Le urbanizzazioni primarie sono quelle definite nella tabella C della Legge Regionale 12 febbraio 1979, n.6 e successive modifiche e integrazioni. Esse si realizzano su aree di proprietà pubblica attraverso interventi diretti con progetti approvati dal Consiglio Comunale oppure, per le zone di espansione (sia residenziali che produttive) in esecuzione a specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune.

## ART. 2.3 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (S2)

Le urbanizzazioni secondarie sono quelle definite nell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e vengono così classificate:

### 1 - S2/A

- a) - scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e superiori);
- b) - attrezzature (sanitarie, ricreative, socioculturali, commerciali, mercati. edifici per il culto);
- c) - parcheggi;

### 2 - S2/B

- spazi pubblici a verde e per lo sport di quartiere. Esse vanno realizzate secondo le indicazioni del P.R.G., in esecuzione a progetti conformi alle specifiche normative.

In ogni programma triennale delle opere pubbliche si dovrà inserire un Piano dei Servizi (S2A) e del Verde (S2B).

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie (S2A), inserite o meno nei comparti edificatori, possono essere gestite dai privati, previa autorizzazione del C.C. e stipula di una convenzione che garantisca comunque l'uso collettivo o pubblico dell'area.

## CAPO II - URBANIZZAZIONI SECONDARIE (U.S.): DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### ART. 2.4 - AREE PER LE U.S. DELLE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

Le aree per le urbanizzazioni secondarie identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate esclusivamente alle attività elencate nei successivi articoli.

### ART. 2.5 - AREE PER ASILI NIDO, PER SCUOLE MATERNE E DELL'OBBLIGO

Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

### ART. 2.6. - AREE PER CHIESE ED OPERE PARROCCHIALI, PER CENTRI CIVICI E SOCIALI

Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 3;

Rc - rapporto di copertura massimo: per le chiese ed opere parrocchiali: 60% della area netta; per i centri civici e sociali: 70% dell'area netta;

Hm - altezza massima per le chiese, senza limitazione; per le opere parrocchiali e i centri civici e sociali: 12 ml;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 6,00;



Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml. 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo 5 mt.

Vc - verde attrezzato condominiale per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta; per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area netta;

P - parcheggi: per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta; per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area netta; in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

In particolari casi sono ammesse modificazioni agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

Per gli edifici dedicati al culto nelle zone B, per le navate delle chiese e per i campanili non sono fissati né indici edilizi, né altezza massima, ma solo un rapporto di copertura pari al 60% dell'area. Per i locali accessori di servizio l'altezza massima è di mt 7.50 e il rapporto di copertura massimo è pari al 20% dell'area.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

#### ART. 2.7 - VERDE DI QUARTIERE (S2B): PARCHI E GIOCHI - PARCO PRIVATO

Le aree per parchi giochi e zone S2B sono destinate al tempo libero: in esse sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

Nelle stesse aree possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle seguenti prescrizioni:

Ift - Indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc - Rapporto di copertura: max 5% dell'area;

Dc - Distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 m.

Va - Verde pubblico, strade di servizio e parcheggi ed aree scoperte per impianti: min. 50% dell'area;

P - Parcheggi: min. 10% dell'area;

Le aree di giardino intorno a vecchie ville o insediamenti costituiscono le parti del territorio destinate a parco privato; per le stesse dovrà essere garantita la destinazione d'uso prevista e non sarà possibile nessuna trasformazione urbanistica ed edilizia.

Sugli edifici attualmente esistenti saranno ammessi solo gli interventi previsti all'art. 9 della Legge n. 10/77.

#### ART. 2.8 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree da destinare a parcheggi pubblici di zona devono essere ubicate in ogni maglia, nella proporzione minima di mq. 2,5 per ogni abitante insediato.

Le superfici a parcheggi direzionali ex art. 5 del D.M. 2.4.68 sono di uso pubblico, ma di proprietà privata.

#### ART. 2.9 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE ENTRO I LIMITI DELLE ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO (U.S.)

Le costruzioni destinate alle urbanizzazioni secondarie su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee B di completamento e le eventuali ricostruzioni di esse possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più indici tra quelli previsti negli articoli precedenti, compreso l'indice di fabbricabilità, con approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Le urbanizzazioni secondarie individuate nelle zone omogenee di espansione sono da ritenersi prescrittive, sia come localizzazione, sia come dimensione minima, per le attrezzature scolastiche; sono da ritenersi indicative gli altri servizi per i quali, in sede di programma triennale oppure in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, il Comune può modificare sia la destinazione, sia la dimensione.

L'esatta definizione della dimensione globale delle aree per i servizi della residenza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, poiché il dimensionamento di P.R.G. risente della approssimazione propria della scala della cartografia.

### CAPO III - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

#### ART. 2.10 - DESTINAZIONI

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi, di seguito specificati.

Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentiti i seguenti servizi per le residenze e le seguenti attività: negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.

I servizi per le residenze di cui all'art. 3, ultimo comma del D.I.M. n. 1444/1968 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo ed esplicitati in sede di progettazione edilizia, nella misura minima del 20% del volume.

Fanno anche parte della zona residenziale le seguenti urbanizzazioni (le cui aree sono localizzate nelle tavole di piano con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi): asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili), aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giochi, sport, parcheggi e laboratori per piccoli artigiani.

Le zone residenziali si suddividono in aree residenziali e aree per urbanizzazioni secondarie.

#### ART. 2.11 - AREE RESIDENZIALI (A, B, C)

Le aree residenziali si articolano in:

Zone A: sono tessuti urbani che rivestono carattere storico o storico-ambientale. Sono da intendersi anche come zone A ambiti territoriali specifici, edifici isolati, o manufatti che rivestono particolari valori architettonici o storici.

- Centro Storico A1
- zona di Rispetto al Centro Storico A2
- ambiti specifici individuati graficamente dal P.R.G.

Zone B: sono costituite da parti di tessuto urbano consolidato o già costruito per più dei 2/3 dei suoli edificabili, essi sono in linea di massima dotati comunque di urbanizzazione primarie. In esse si opera generalmente con concessioni singole.

- zona di completamento B1
- zona di completamento B2

Zone C: sono aree di nuova espansione residenziale della città, in esse si opera con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

- zone di espansione C1
- zone di espansione C2

- zone di espansione C2 (alberghiera)
- zone di espansione C2A (a carattere terziario)
- zone di espansione con lottizzazioni in corso
- zone di espansione RADA C3 (agricolo speciale: Riff. D.G.R.n.529 del 10/5/2001)
- aree a verde privato.

Nelle zone di espansione C1, C2 e C2A l'aliquota minima del 40% della volumetria residenziale costruibile va riservata all'edilizia economica e popolare. Eventuali variazioni potranno essere approvate in sede di P.E.E.P.

#### ART. 2.12 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le aree per le urbanizzazioni secondarie sono quelle classificate nel capo II, e sono proporzionate secondo i seguenti standard minimi (1 abitante =1 vano =100mc):

- S2/A1 aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	mq/vano 4,50
-S2/A2 aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili	mq/vano 2,30
-S2/A3 aree per parcheggi di zona	mq/vano 2,50
-S2/B aree per parchi e giuochi	mq/vano 9,00
Totale	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> mq/vano 18,3

Le U.S. relative alle zone omogenee A e B sono specificamente individuate nella tabella n. 25/1. Per le zone di espansione gli elaborati del P.R.G. non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree delle U.S.; queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di U.S. e delle relative superfici specificate nel presente articolo. L'edificazione nelle aree per le U.S. è sottoposta alla disciplina del Capo IV che segue.

#### CAPO IV - ZONE OMOGENEE - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

AMBITI DI TUTELA: CENTRO STORICO (ZONE A), AREE E MANUFATTI DI VALORE STORICO - AMBIENTALE

ART. 2.13 - LA TUTELA DEL TERRITORIO: ZONE A

Nell'ambito del territorio comunale o delle singole zone omogenee, il P.R.G. individua zone, ambiti puntuali o specifici e manufatti da sottoporre a tutela.

Il centro antico, le aree circostanti di carattere ambientale, antiche ville con relativi parchi naturali, siti particolari in cui si riscontrano caratteri della tradizione della memoria, ambiti vegetazionali particolari, vecchi tracciati viari, pagliare e costruzioni tipiche, tutti individuati con varie simbologie nelle tavole del P.R.G., costituiscono beni da sottoporre a tutela.

In particolare, essi sono così classificati:

- Zona A1. Centro storico.
- Zona A2. Zona di rispetto al centro storico.
- Edifici con caratteristiche storico ambientali nel centro urbano.
- Antiche ville urbane e suburbane con relative aree di pertinenza.
- Antiche cave di tufi.
- Antichi percorsi agricoli.
- Pagliare e costruzioni agricole con valore architettonico ambientale.
- Case a schiera o a cortina realizzate con una progettazione omogenea.
- Salvaguardia di antichi alberi di alto fusto.
- Aree a verde privato.

Laddove l'ambito da tutelare coincide con una zona omogenea o con una gran parte di essa si applicano le relative norme di zona di cui ai punti successivi.

Dove invece i beni sono di tipo puntuale così come individuati con appositi simboli o cerchietti nelle tavole di P.R.G. (tavole A/3/4/5/6/7 e B/3/5), gli interventi possibili sono classificati secondo le categorie di intervento possibile, salvo le prescrizioni previste nei successivi articoli (Art. 2.15/a/b/c/d/e/f/g/h).

Gli edifici contrassegnati con cerchietto sulla tavola A6 del P.R.G., con relative aree di pertinenza, sono suddivisi in relazione ai tipi di intervento consentiti:

##### Cerchietto con lettera A: interventi di restauro.

Riguardano gli edifici da conservare integralmente. L'intervento di restauro deve tendere al ripristino dei valori originali dell'opera mantenendo una destinazione d'uso che non si discosti eccessivamente da quella che fu creata, con preferenza per le attività sociali e con il rigido rispetto dei valori morfologici, operando ogni modificazione con il metodo e le cautele del restauro scientifico (si rimanda alla carta internazionale di Venezia, nonché alla circolare del Consiglio Superiore delle Antichità e delle Arti del 1972). Dovranno essere eliminate le aggiunte di epoca recente che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi e cucine in nicchia. Per tali interventi sarà consentito il rilascio della concessione gratuita ai sensi del punto B dell'art. 9 della legge n.10/77.

Il rilascio della concessione e' subordinato al parere preventivo della Soprintendenza ai Monumenti.

Tali interventi per le zone A sono ammessi anche prima dell'approvazione dei relativi piani attuativi.

Cerchietto con lettera B: interventi di risanamento conservativo.

Riguarda gli edifici per i quali e' prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione, della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'opera.

Tali interventi per le zone A sono ammessi anche prima dell'approvazione dei relativi piani attuativi.

Prima del rilascio della concessione, sui progetti dovrà acquisirsi il preventivo parere dei competenti uffici ai sensi della legge n. 1947/39.

L'intervento dovrà comunque rispettare le seguenti previsioni:

- a) conservazione delle facciate, dei volumi, degli andamenti delle coperture esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, lesene ecc.);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originale, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originali, orizzontali e verticali, per le parti legate alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, nella posizione e nella forma;
- e) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche contigue troppo piccole, per un adeguato utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- f) possibilità di inserire impianti tecnologici che non modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, secondo quanto già prescritto ai punti precedenti;
- g) possibilità di inserire servizi igienici e cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale;
- h) possibilità di spostare e di integrare le aperture interne che non abbiano caratteri architettonici definiti;
- i) obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per tali interventi sarà possibile il rilascio di concessione gratuita ai sensi dell' art. 9 della legge n. 10/77.

Cerchietto con lettera C: interventi di ristrutturazione.

Riguarda gli edifici che non presentano caratteristiche di omogeneità e di completezza tale da richiedere interventi per i quali e' prescritta la conservazione integrale, ma per i quali tuttavia e' prescritta la conservazione di elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia.

Per gli interventi architettonici superstiti valgono le prescrizioni di cui al precedente tipo di intervento (cerchietto con lettera B).

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

Tali interventi per la zona A1 sono ammessi, ai sensi della L.R. n. 66/79, solo dopo l'approvazione del relativo piano attuativo.

Per la zona A2 in assenza P.R. approvato, invece, sui progetti dovrà acquisirsi preventivamente il parere favorevole dei competenti Uffici Regionali ai sensi della L.S. n. 1497/39.

I criteri da seguire nella definizione dell'intervento (attribuibile solo alle "unità minime" previste dall'art.28 della legge n. 457) sono i seguenti:

- a) unitamente all'esistente, la superficie coperta non può essere superiore all'80% del lotto fondiario al piano terreno, ed al 60% del lotto fondiario al primo piano;

- b) l'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore a 3 mc/mq;
- c) l'altezza massima consentita e' di mt. 7,50 all'estradosso della copertura;
- d) e' obbligatorio costruire in aderenza sui tre lati, dove possibile;
- e) e' vietato l'uso di porticati al piano terreno;
- f) e' obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;
- g) non e' consentito nessun ampliamento, eccetto quelli previsti dal R.E.C. nei casi in cui sia impossibile reperire nell'unita' una superficie a parcheggio pari a 1 mq/mc di costruzione.

#### Cerchietto con lettera D: interventi di demolizione e di ricostruzione.

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche architettoniche storiche o storico-ambientali, hanno modificato negativamente la spazialità preesistente; si deve ricostruire sostanzialmente il vecchio tipo edilizio con tutte le componenti dell'architettura antica del tipo.

Per tutti i progetti di intervento diretto su edifici o elementi compresi nell'elenco dei beni da tutelare si richiede, contestualmente alla presentazione del progetto di massima, il progetto esecutivo con la presente documentazione:

- a) Rilievo dell'unità in scala 1:50 completo delle piante a tutti i livelli, con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti;
- b) Rilievo dei prospetti sugli assi stradali, nonché su patii, cortili e giardini interni (rapp. 1:50)
- c) Sezioni longitudinali e trasversali (rapp. 1:50)
- d) Sezioni stradali ed altimetria degli edifici prospicienti e circostanti, entro un raggio di mt. 50 dai confini dell'unità interessata (rapp. 1:100)
- e) Rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) (rapp. 1:50);
- f) Rilievo delle rifiniture interne ed esterne con l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
- g) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme.
- h) 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 d'un intervento tendente a perseguire il carattere di omogeneità dell'unità.

#### NORME GENERALI

Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento, attenendosi 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 l'apertura di piccole prese di luce e d'aria che non comportino tali alterazioni);
2. E' vietata l'alterazione della tipologia distributiva (ad es. spostamento dei blocchi scala, ecc.);

3. E' vietata l'alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccettuato il caso di gravissimi dissesti statici, in cui la demolizione e la ricostruzione saranno tassativamente effettuate in forme e con materiali uguali ed omologhi agli originali;
4. E' vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, ecc.) che compromettano la tipologia, le strutture ed il tipo di copertura degli edifici;
5. E' vietato sui prospetti 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 all'applicazione di insegne a bandiera e di segnaletica stradale verticale;
6. E' vietato l'uso di marmi, lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti simili per la finitura dei pavimenti esterni nonché dei vani di infisso; è consentita la finitura in pietra locale o carparo, con intonaci possibilmente a grana sottile; è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione;
7. E' obbligatorio l'incasso di tutte i pluviali, ad eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto;
8. E' obbligatorio l'incasso di tutte le linee a cavo (televisione, elettricità, telefono) e l'eliminazione di tutte le cassette e le linee esistenti sui paramenti esterni degli edifici;
9. E' vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è consentito l'uso di ferro battuto ovvero verniciato, in caso di paramenti esterni finiti con pitturazione a colore; è consigliato in generale l'uso di infissi in legno con persiane;
10. E' obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pavimentazione in pietra locale; è auspicabile anche nelle sedi stradali il recupero delle pavimentazioni originali in pietra dura, mediante l'eliminazione dei tappetini bitumati.
11. 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.

#### ART. 2.14 - CENTRO ANTICO (A1)

1. Nella zona omogenea A1 - Centro Antico, il P.R.G. persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (vincolati o vincolabili ai sensi della L. n. 1089/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse ambientale. Le aree C.S. del P.R.G. sono oggetto di un Piano Attuativo (Piano di recupero con valenza di P.P.) già approvato dal Comune.

2. Sono, inoltre, da osservare nei modi appresso specificati:

- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo o per altri validi motivi;



- l'attento controllo sia preventivo che in corso d'opera dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

3. Il centro antico delimitato dal P.R.G. è considerato zona di recupero edilizio ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, ed è sottoposto ad intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato e/o piani di recupero). Un P.R. è stato approvato dal Comune e, pertanto, varranno le previsioni e le prescrizioni ivi contenute sostituendo la normativa delle N.T.A. del P.R.G. che di seguito sono riportate.

4. In attesa dell'approvazione di altri piani di recupero, il Comune o i proprietari di immobili e di aree compresi in ciascuna delle unità minime di intervento nella zona omogenea A, individuate nella tav. B6 (e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili), possono presentare proposte di piano di recupero (esteso a tutta l'unità minima di intervento). Le proposte seguono l'iter previsto dall'art. 30 della legge n. 457/78.

Tali piani di recupero possono prevedere e disciplinare, specificando con riferimento ai siti quanto previsto dal Regolamento Edilizio, i seguenti tipo di intervento:

- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro
  - nuove costruzioni previste dal P.P. approvato dal Comune;
- così come definiti dal Regolamento Edilizio.

5. Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto e, in particolare, le seguenti prescrizioni:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali (nonché di cemento), di finiture a scialbo o ad intonaco e colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grès e della ceramica per il rivestimento;
- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio verniciato escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;
- le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato;
- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole della C.E.C. integrata da un esperto nel settore del restauro architettonico, designato, su richiesta del Presidente della stessa C.E.C., dal Soprintendente ai Beni A.A.A.S. di Puglia;
- le superfici delle strade, delle piazze, dei vincoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

6. Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse storico-artistico (contrassegnati nel P.R.G. da un cerchietto con la lettera A) vincolati a norma della L. n. 1089/1939 o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od in insiemi ambientali) a norma della L. n. 1497/1939, il Comune deve chiedere il nullaosta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. oppure Regione).

7. Per gli edifici di carattere ambientale individuati nel PRG col doppio cerchietto (come pure per quelli individuati da un cerchietto con le lettere B,C,D) è consentita la trasformazione d'uso dei volumi esistenti per attività parauniversitarie (case per lo studente, mense, club universitari, attrezzature per il tempo libero etc.) oppure per attività di servizi generali (case di riposo per anziani, day hospital, servizi sanitari in genere ecc.).  
I terreni circostanti possono essere destinati ad attività sportive.  
In tal caso i progetti di recupero e di riuso devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.

**ART. 2.15 - ZONA DI RISPETTO AL CENTRO ANTICO (A2)**

(A seguito di variante approvata con deliberazione G.R.n.1486 del 1.8.2008) e successiva deliberazione G.R.n.1187 del 13/07/2009).  
(Anche a seguito di rettifica in autotutela con deliberazione G.R. n.404 del 16/02/2010).

In questa zona il P.R.G. persegue gli stessi obiettivi della zona A1. Gli interventi in questa zona seguono i modi e i parametri previsti per la zona A1 di cui al precedente articolo.

Nella zona di interesse ambientale A2 sono consentiti interventi edilizi diretti di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- modifiche di destinazione d'uso senza variazione dei prospetti dell'edificio;
- demolizioni con ricostruzione di edifici di epoca successiva al 1950;
- nuove costruzioni ed ampliamenti come previsto dalla normativa del P.P. della zona A1 per gli interventi di ricostruzione;

Sono consentiti, previa approvazione di Piano Attuativo, i seguenti interventi:

- ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, di edifici di epoca sino al 1950;
  - demolizioni con ricostruzione di edifici di epoca sino al 1950;
- così come definiti nel Regolamento Edilizio del P.R.G.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di P.R.G. o P.R. In tal caso il piano urbanistico esecutivo (P.P. o P.L. ex art. 17 L. 765/1967) deve prevedere il restauro del prospetto sulla strada principale ed il restauro o ristrutturazione del relativo edificio; deve anche prevedere l'organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nella maglia attraverso: aggregazioni di divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici); può prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti planoaltimetrici ed il numero dei piani esistenti.

Il Piano Attuativo deve essere il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso almeno all'intero isolato.

ART. 2.15/A - EDIFICI CON CARATTERISTICHE STORICO- AMBIENTALI NEL CENTRO URBANO

Per questi edifici, così come individuati nelle tavole del P.R.G., sono consentiti solo interventi di restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare e' vietato alterare le facciate, le volte e il rispetto sostanziale dell'impianto tipologico. Con particolare cautele, dove ciò fosse determinato da necessità igieniche, e' possibile aggiungere sul retro volumi per servizi nel rispetto delle norme dell'area in cui ricade l'edificio.

Per gli edifici voltati con caratteristiche storico ambientali, costruiti prima del 1950, che hanno il solo piano terreno e' possibile operare la sopraelevazione del solo primo piano purché le facciate completino il disegno architettonico impostato al piano terra riproponendo gli elementi costituenti l'architettura quali paraste, archi, cornicioni, lesene, balaustre, parapetti ecc. nel rispetto dello stile esistente.

ART.2.15/B - ANTICHE VILLE URBANE E SUBURBANE CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA

Le ville individuate con dei cerchietti nelle tavole del P.R.G. con le relative aree di pertinenza sono soggette a tutela integrale. E' possibile intervenire solo con il restauro architettonico o ambientale del parco con riferimenti normativi previsti nell'art. 2.14.

ART. 2.15/C - ANTICHE CAVE DI TUFI

In termini generali questi ambiti sono soggetti a tutela di tipo ambientale. Va mantenuta la vegetazione di tipo spontanea esistente. Il comune si riserva la facoltà di redigere un piano particolareggiato per la formazione di un "Parco delle cave"; in questo piano per la sola zona universitaria e' possibile prevedere strutture per l'edilizia universitaria necessarie per il massimo raccordo possibile tra l'Università' ed il centro urbano. Nessuna altra costruzione e' ammessa in tale zone se non quelle previste per il parco urbano di cui all'art.2.33.

ART. 2.15/D - ANTICHI PERCORSI AGRICOLI

La struttura dei percorsi agricoli del territorio e' sottoposta a tutela; in esse e' vietato demolire i muri a secco lungo i bordi, antiche recinzioni, cancelli d'ingresso, la vegetazione spontanea e le siepi. E' vietato in linea di massima l'allargamento della sede stradale, sono ammessi slarghi per il miglioramento del traffico e del parcheggio a distanza non inferiore a 200 metri.

ART. 2.15/E - PAGLIARE E COSTRUZIONI AGRICOLE CON VALORE ARCHITETTONICO - AMBIENTALE

Le architetture agricole minori che rivestono carattere ambientale sono soggette a tutela; e' vietata la loro demolizione o l'alterazione delle loro caratteristiche principali. Per questi manufatti sono consentite le operazioni di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle loro vicinanze non sono ammessi edifici con altezze superiori a quelli esistenti di carattere ambientale per un raggio minimo di 50 metri.

ART. 2.15/F - CASE A SCHERA O A CORTINA REALIZZATE CON UNA PROGETTAZIONE OMOGENEA

Questo tipo di architettura e' soggetto a tutela. Ogni intervento deve avvenire per mezzo di un progetto unico esteso a tutta la schiera della cortina con tipologia omogenea.

ART. 2.15/G - SALVAGUARDIA DI ANTICHI ALBERI DI ALTO FUSTO

Tutte le antiche alberature di alto fusto (pini, cipressi e alberi ornamentali) con età superiore ai 50 anni sono soggette a tutela. E' vietata la loro estirpazione se non con uno specifico assenso del Sindaco e delle autorità forestali. E' vietato costruire in un raggio inferiore a 10 metri dal tronco.

ART. 2.15 /H - AREE A VERDE PRIVATO (Vp)

Nelle aree a verde privato sono consentite sia le attività primarie di tipo agricolo, che le sistemazioni a verde attrezzato. Ogni intervento è subordinato alla approvazione di un progetto unitario per l'intera maglia.

Sono altresì consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione sull'edificato esistente alla data di adozione del P.R.G. con destinazioni d'uso compatibili. I criteri d'intervento sulle costruzioni esistenti è di tipo conservativo e si fa riferimento ai criteri delle zone A, per eventuali nuovi volumi si dovrà avere l'accortezza di sistemarli a dovuta distanza dai volumi esistenti con un minimo di ml. 5.

Per questi ultimi eventuali volumi residui si procederà con concessione singola rispettando i seguenti indici:

Um - Unità minima d'intervento: tutto il lotto individuato dalla zonizzazione;

Iff - indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 0,1 (dal volume complessivo dell'area va scomputato quello degli edifici esistenti);

Hm - altezza massima: ml. 5;

Dc - distanza dai confini: ml. 5.

## TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI (ZONE B)

### ART. 2.16 - ZONE DI COMPLETAMENTO -ZONE OMOGENEE DI TIPO B - NORME GENERALI

Sono state definite come zone di completamento quelle parti del territorio comunale, prive delle caratteristiche storiche e storico-ambientali della zona A, totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio. Il P.R.G. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

#### Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - residenza, negozi ecc.;
- 2 - servizi sociali di proprietà pubblica;
- 3 - istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- 4 - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- 5 - ristoranti, bar, locali di divertimento, case per anziani, case per studenti ecc.;
- 6 - artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in uso stesso isolato sia inferiore a 300 mq è ammesso l'ampliamento sino a tale valore;
- 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 alla attuale destinazione;
- 12 - garage d'uso pubblico.

Tipi di intervento:

Oltre alle prescrizioni generali sopra riportate, l'intervento su ciascuna delle unità è soggetto a norme di dettaglio, distinte in categorie differenti a seconda delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art. 31 della legge 457 del 19.7.1978 e più precisamente:

**Interventi di manutenzione ordinaria.**

Ammessi per tutte le categorie d'intervento.

Interventi di manutenzione ordinaria, 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.

Tali interventi, benché non soggetti a concessione (paragr. c, art. 9, legge n. 10/77), dovranno essere autorizzati ai sensi delle leggi vigenti.

**Interventi di manutenzione straordinaria.**

Ammessi per tutte le categorie di intervento.

Interventi di manutenzione straordinaria, 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.

Tali interventi saranno oggetto di autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti. Ogni intervento sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
  - b) gli impianti sono collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75, art. 18).
  
2. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:
  - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).
  
3. Per ogni alloggio, di norma, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile (secondo le definizioni dettate dall'ISTAT) debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, ingressi, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

4. Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 3 metri.

ART. 2.17 - ZONE DI COMPLETAMENTO - ZONE OMOGENEE DI TIPO B -ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nelle zone di completamento di tipo B sono consentite le seguenti destinazioni di uso:

- uffici pubblici, statali, parastatali , locali o privati.
- sedi di istituto di diritto pubblico di enti assistenziali, previdenziali, ecc.
- abitazioni, abitazioni speciali come case per anziani, case dello studente, alberghi ecc,
- studi professionali
- attività commerciali al minuto
- laboratori artigianali o magazzini, limitatamente al piano terra o ai cantinati, con esclusione di attività rumorose, inquinanti o moleste per la residenza.

L'attuazione della zona residenziale di completamento del P.R.G. si esegue mediante intervento edilizio diretto oppure mediante intervento urbanistico esecutivo:

### 1) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con l'edificazione su singoli lotti liberi di area non superiore a 1000 mq (risultante da certificato storico catastale che attesti tale consistenza in data anteriore all'adozione del P.R.G.) o con l'esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti, nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro edilizio
- d) ristrutturazione edilizia
- e) completamento edilizio
- f) sostituzione edilizia
- g) edificazione delle aree libere residue in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.

### 2) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico delle zone di completamento è prescritto nei casi di:

1. aree libere di superficie fondiaria del lotto privato superiore a 1.000 mq.;
2. interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera e, art. 31 della legge statale 5.7.1978 n. 457); in conformità agli articoli 18 - 28 della legge Regione Puglia 31.5.1980 n. 56.
3. per le zone B già dotate di urbanizzazioni primarie definite, il piano attuativo deve essere accompagnato da un atto unilaterale di impegno a cedere le superfici a standard e a completare le urbanizzazioni primarie. Il piano e l'atto unilaterale d'impegno sono approvati dal Consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo visto di legittimità.

### **ART. 2.18 - ZONE DI COMPLETAMENTO (B1)**

Nella zona di completamento B1 sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, così come definiti nell'art. 2.17.

1. Nel caso di concessione diretta.

Vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Uom - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,0; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;



Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5 =  $(H1 + H2) \times 0,5$  con un minimo in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Ds - distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc per le nuove costruzioni.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione di fabbricati esistenti, al momento di adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a metri 1,2) per un solo piano e in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare è dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m 3,25.

In caso di sostituzione edilizia la ricostruzione può essere effettuata comunque nei limiti della sagoma e della volumetria originaria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Nel caso di piano attuativo.

Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e dai confini catastali di proprietà.

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 3,5 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura 60%;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area.

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito;

Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## **ART 2.19 - ZONE DI COMPLETAMENTO (B2)**

(Anche a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R.n.1486 del 1.8.2008).

Tale zona comprende gli insediamenti di piu' recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente. In tali zone le destinazioni d'uso sono quelle della zona B1.

**1 - IN CASO DI INTERVENTO DIRETTO** valgono le seguenti prescrizioni:

Uom - unita' operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprieta', che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000;

Iff - indice di fabbricabilita' fondiaria massimo: 3 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura 60%;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$ ; minimo ml. 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5;  $(H1 + H2) \times 0,5$  con un minimo (in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture);

Ds - distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti; (o per determinati isolati valgono le indicazioni degli allineamenti);

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito.

In ogni caso e' consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione di fabbricati esistenti, al momento di adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a m 1,2) per un solo piano in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare e' dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m 3,25.

In caso di sostituzione edilizia la ricostruzione puo' essere effettuata comunque nei limiti della sagoma e della volumetria originaria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**2 - IN CASO DI PIANO ATTUATIVO.**

Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um - unita' operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprieta';

Iff - indice di fabbricabilita' fondiaria massima. 2,5 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc;

Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

**PER GLI ISOLATI SEGUENTI**, sono prescritte le norme degli allineamenti e delle sagome di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati da realizzare:

- Maglia A, Isolati 61 e 63;
- Maglia B, Isolati 53 e 54;
- Maglia C, Isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56;
- Maglia D, Isolato 26;
- Maglia F, Isolati 19, 21 e 22;
- Maglia G, Isolato 13;
- Maglia H, Isolati 1, 3, 9 e 10.

Gli allineamenti rappresentano:

-la distanza minima dal ciglio stradale alla quale devono essere posizionati i nuovi fabbricati;

-la distanza minima dal ciglio stradale alla quale devono essere posizionati i fabbricati in caso di demolizione e ricostruzione;

Gli allineamenti non sono vincolanti per gli edifici esistenti a distanza inferiore dal ciglio stradale e per le relative future sopraelevazioni.

Nel caso in cui l'allineamento preveda un arretramento rispetto al filo stradale e' consentito nella fascia di arretramento solo la possibilita' di realizzare aggetti della profondita' non superiore a m. 1,20. Non e' consentito, in tale fascia, la realizzazione di porticati o altre strutture edilizie, ma e' comunque consentita la sistemazione discrezionale a parcheggi e/o a verde (privati), a vantaggio dell'aspetto e della funzionalita' della via.

NUOVE ZONE DI ESPANSIONE (ZONE C)

ART. 2.20 - ZONE DI ESPANSIONE - ZONE OMOGENEE DI TIPO C - NORME GENERALI

Tali zone sono le parti del territorio a margine dell'attuale tessuto edificato. Per tali aree si sono individuate: la rete stradale, le destinazioni d'uso delle aree a servizi da cedere mediante convenzione al Comune. Tutto ciò premesso per tali aree si applicano i disposti dell'art. 15 della L.R. n. 6/79 inerenti la formazione dei comparti e consorzi di intervento urbanistico ed edilizio.

Nella zona di espansione C la realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto seguendo le procedure e le modalità indicate dagli art. 19-20-21-25-26-27-28 della L.R. n. 56/80.

Nelle zone di espansione di tipo C1, C2, C2 alberghiero, C2/A, C con lottizzazioni in corso, ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nei programmi comunali.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al D.I.M 2/4/1968.

Nella formazione di Piani esecutivi vanno stralciate le zone già soggette a edificazione per una superficie corrispondente alla cubatura di Piano.

La definizione del comparto di minimo intervento, di cui all'art. 15 della legge Regione Puglia 12.2.1979 n. 6 e succ. mod., comprende le semiaree della nuova viabilità del P.R.G. che definisce il comparto stesso e la loro cessione come aree di urbanizzazione primaria, è obbligatoria.

Nelle tav. B/6 del P.R.G. sono riportati per alcune zone C i limiti dei comparti; gli indici riportati nelle presenti N.T.A. per tali zone sono indici di comparto e comprendono i volumi rivenienti dall'applicazione dell'indice a tutta la superficie del comparto comprese le zone tipizzate come verde, servizi e urbanizzazioni primarie incluse.

In essa rimangono in vigore le lottizzazioni approvate dal Consiglio comunale e convenzionate.

Nelle zone di espansione l'intervento edilizio può assumere le seguenti tipologie:

- a) Edificazione per abitazione
- b) " " attività commerciali
- c) " " uffici pubblici e privati
- d) " " studi professionali
- e) " " attività direzionali di notevole importanza.

Nella formazione di piani attuativi (P.P. o P.L.) estesi all'intera maglia, rimangono fissi gli indici di fabbricabilità e l'altezza massima degli edifici della residenza, tutti gli altri parametri potranno essere cambiati senza che ciò comporti variante al P.R.G.

ART. 2.21 - ZONE DI COMPLETAMENTO (C): P.E.E.P. E LOTTIZZAZIONI IN CORSO

Nelle aree, impegnate da Piani Attuativi di iniziativa comunale, dal Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare approvato con decreto G.R.P., gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione.

Nelle aree del vecchio P.d.F. fornite di P.L. approvato e regolarmente convenzionato, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati delle relative convenzioni.

Per le aree C riportate nel P.R.G. (tav. B6) come "Lottizzazioni in corso", (adottate, approvate, convenzionate - vedi prescrizione regionale in sede di approvazione definitiva) fermo restando eventuali diritti acquisiti, rimangono valide le seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5, di cui 1,2 mc/mq per le residenze e 0,3 mc/mq per attrezzature terziarie;

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza nella misura minima di 9mq/100mc.

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% dell'area;

Hm - altezza massima: ml 10,50;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo 3 ml.

Tali piani devono essere accompagnati da un atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree a standard, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico dei privati e relativa fideiussione.

ART. 2.22 - ZONE DI ESPANSIONE (C1)

Sono le aree del territorio comunale destinate a nuovi complessi abitativi e per l'insediamento di edifici per le attività terziarie.

Nella zona di espansione C1 gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale di comparto: mc/mq 1,2, di cui 0,9 mc/mq per le residenze e 0,3 mc/mq per attrezzature terziarie;

S2/A - aree pubbliche (Art.3 - D.M. 2/4/68) da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza nella misura minima prescritta di 18,3mq/100mc ( tab. 25/1 - art. n. 2/12 delle presenti N.T.A. ). Lo standard per le attrezzature terziarie da destinarsi a parcheggi previsto dall'articolo n.5 del D.M. 2/4/68 può rimanere di uso pubblico e di proprietà privata. Tali aree devono essere reperite all'interno del comparto nelle zone tipizzate C, in aggiunta a quelle già tipizzate a verde e servizi di quartiere.

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% dell'area;

Hm - altezza massima: ml 15;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di metri 5;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H_1 + H_2) 0,5$  con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo 10 ml.

Il 40% della volumetria destinata alla residenza va riservata all'edilizia economica e popolare. La relativa definizione attuativa e planaltimetrica si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo.

E' obbligatoria la formazione del comparto ( art. 1.30 ) dove previsto dagli elaborati grafici del P.R.G.

#### ART. 2.23 - ZONE DI ESPANSIONE (C2)

Sono le aree del territorio comunale destinate a nuovi complessi abitativi e per l'insediamento di edifici residenziali e per le attività terziarie.

Nella zona di espansione C2 gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale di comparto: mc/mq 0,9, di cui 0,6 per le residenze e 0,3 per le attrezzature terziarie;

S2/A - aree pubbliche (art. 3 - D.M. 2/4/68) da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza nella misura minima prescritta di 18,3 mq/100 mc (tab. 25/1 - art. n. 2/12 delle presenti N.T.A.). Lo standard per le attrezzature terziarie da destinarsi a parcheggi previsto dall'articolo n. 5 del D.M. 2/4/68 può rimanere di uso pubblico e di proprietà privata. Tali aree devono essere reperite all'interno del comparto nelle zone tipizzate C, in aggiunta a quelle già tipizzate a verde e servizi di quartiere.

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

Hm - altezza massima: metri 8;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di metri 5;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati : somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H_1 + H_2) 0,5$  con un minimo di m. 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo metri 5.

Il 40% della volumetria destinata alla residenza va riservata all'edilizia economica e popolare. La relativa definizione attuativa e planoaltimetrica si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, salvo diverso dispositivo previsto dal P.E.E.P.

E' obbligatoria la formazione del comparto (art. 1.30) dove previsto negli elaborati grafici del P.R.G.

Nell'area C2 verso l'Università, contraddistinta da un asterisco, è possibile edificare strutture alberghiere o di tipo "recidence" e attrezzature per il tempo libero. Per questo tipo di insediamento, l'Ift è pari a 1,2 mc/mq e l'altezza massima 10,50 metri, fermi restando gli altri parametri del presente articolo.

Per quanto riguarda i comparti nn. 2 e 3 di zona omogenea C2, comprendenti aree per urbanizzazione nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, si prescrive che

dette aree, incluse nel comparto di riferimento in quanto costituenti standards urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, non debbano essere interessate in alcun modo da edificazione, e comunque qualsiasi intervento debba acquisire le valutazioni in positivo della competente autorità sanitaria.(D.G.R.n.529 del 10/05/2001).

#### ART. 2.24 - ZONE DI ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO - DIREZIONALE (C2A)

Nella zona di espansione a carattere terziario - direzionale sono consentiti insediamenti destinati: agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici); alle attività ausiliarie del commercio ed al commercio, agli alberghi, alle attività di comunicazione, credito, assicurazioni, gestione finanziarie; allo spettacolo e relativi servizi; attività di servizio per le attività produttive.

Tali insediamenti sono frammisti alla residenza che non può superare la misura massima del 33% delle volumetrie del Piano.

In tale zona gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale di comparto: mc/mq 0,9 (0,3 mc/mq per la residenza + 0,6 mc/mq per destinazioni direzionali);

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza (art.3, D.M. 2/4/68) nella misura minima prescritta 18,3 mq/100mc (tab. 25/1 - art. n. 2/12). Per i volumi direzionali si fa riferimento agli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del D.M. 2/4/68; questi possono essere di uso pubblico e di proprietà privata. Tali aree devono essere reperite all'interno del comparto nelle zone tipizzate C, in aggiunta a quelle già tipizzate a verde e servizi di quartiere.

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% dell'area;

Hm- altezza massima: metri 10,50 per la residenza e metri 21 per il direzionale;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5;

Df - distanza fra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H1 + H2) 0,5$  con un minimo di metri 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo metri 10.

Il 40% della volumetria destinata alla residenza va riservata alla edilizia economica e popolare. La relativa definizione attuativa e planoaltimetrica si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, salvo diverso dispositivo previsto dal P.P.A. è obbligatoria la formazione del comparto (art. 1.30), dove previsto dal P.R.G.

**ART. 2.25 - ZONE DI ESPANSIONE RADA (C3) -** (Stralciata la dizione "agricolo speciale" e le relative aree qualificate come "Zone di Espansione Rada C3) (Riff. D.G.R.n.529 del 10/05/2001).

Nella zona di espansione C3, gli interventi per le nuove costruzioni siano solo subordinati a piani attuativi (P.P. e/o P.di L.) estesi a comparti di minimo intervento ex art. 51 L.R. 56/80.

Per quanto riguarda le zone omogenee C3, il piano attuativo va esteso ad una o piu' maglie omogenee, urbanisticamente definite (da viabilita' esistente e/o di progetto e/o da diversa funzione urbanistica) e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Uom - Unita' operativa minima - mq. 2000;

Iff - indice di fabbricabilita' fondiario: mc/mq 0,1;

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza nella misura minima prescritta nella tab. 25/1, allegata alla Relazione, e secondo il precedente art. 2.12, in caso di piano attuativo;

Rc - rapporto di copertura: massimo 10% dell'area;

Hm - altezza massima: ml. 4,50;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml. 5;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 =  $(H1 + H2) \times 0,5$  con un minimo di metri 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali minimo ml. 10; provinciali, regionali e statali, secondo DM 1.4.68, n. 1404. In ogni caso devono essere rispettate, se maggiori, le distanze prescritte dal nuovo Codice della Strada;

Per ogni intervento le verande non possono superare il 50% della superficie coperta (Sc).

## **CAPO V - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**ART. 2.26 - ZONE PRODUTTIVE: SUDDIVISIONE E NORME GENERALI**

Le zone produttive si suddividono in:

- zone per attività secondarie e di tipo D1, D2, D3;
- zone per attività primarie di tipo E1, E2.

Tali zone sono principalmente destinate all'agricoltura, all'industria ed ai servizi per le imprese; in tali zone è ammessa la residenza degli alloggi di servizio e di quelli per la custodia degli impianti.

Nelle zone E le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, vanno ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del



22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone alla data di adozione del P.R.G., è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti senza aumento della superficie coperta e della superficie sottratta alle attività agricole, applicando ai relativi lotti gli indici delle zone D1 (escluso quello relativo al Rc); detto adeguamento deve giustificare le nuove esigenze e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza.

Per le stesse zone, nelle aree alberate o boscate, (aree interessate da vegetazione di specie legnose selvatico-arboree o fruticose, riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, diretta o indiretta) non è consentita edificazione; nelle radure o in tutte le zone ospitanti comunità vegetali non evolubili a macchia alta od a bosco d'alto fusto, che pur hanno grande rilevanza naturalistica e paesaggistica l'edificazione può avvenire previo nulla osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, è ammessa soltanto se successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che, ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza, possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi della residenza (commercio, studi professionali, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, ecc.), per il tempo libero.

La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art. 31 della legge statale n. 457/78, non può modificare la planovolumetria esistente salvo che per volumi necessari per impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Nelle stesse zone E, laddove non insorgano motivate necessità, devono essere mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Tutte le altre recinzioni vanno distanziate dal ciglio stradale, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

**ART. 2.27 - ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE (D1) - AREA INDUSTRIALE S.I.S.R.I. (EX A.S.I.)**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali e le relative attrezzature. Le zone per attività secondarie sono destinate alle attività produttive industriali di tipo non nocivo, alle attività di servizio per la produzione, all'artigianato di produzione, al deposito all'ingrosso, alle attività di servizio per la produzione, all'artigianato di produzione, al deposito all'ingrosso, alle attività annonarie e simili, e relativi annessi (quali mense, attrezzature ricreative, sportive,

assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e direzione).

Per tali zone l'Amministrazione Comunale, gli Enti o i privati dovranno redigere gli strumenti attuativi ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/71 e/o ai sensi della L.R. n. 56/80 art. 37., nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Mmi - maglia di minimo intervento è l'intera maglia di P.R.G.;

Ift - indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/mq 2.00;

Rc - rapporto di copertura massimo : 40% del lotto;

Hm - altezza massima : ml. 7,50, salvo volumi e costruzioni speciali per impianti tecnologici;

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq. 1.000;

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi nella misura minima prescritta dal D.M. 2/4/68 art. 5;

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml. 10;

Ds - distanza dalle strade: minimo ml. 5;

P - parcheggi privati: minimo 10% per ogni lotto fondiario.

#### NORME PER LA ZONA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE DEL COMPARTO

Tale zona esterne alle aree destinate ai servizi reperite ai sensi dell'art. 5 del D.M. n.1444/1968 ospita i servizi del comparto e aree a verde quali:

- 1) Servizi tecnici per le opere infrastrutturali (acqua, gas, energia elettrica, ecc.)
- 2) Locali per esposizione e vendita delle ditte artigiane appartenenti al comparto
- 3) Eventuali uffici per ditte di spedizione ed imballaggio
- 4) Aree scoperte per parco ricreativo con eventuali giochi e servizi (bar, spacci, posto telefonico, ecc.).

In tale zona non sono consentite né abitazioni, né l'insediamento di attività artigianali e si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario 1 mc/mq;

Rc - Indice di copertura 15%;

Hm - Altezza max m. 4.00.

Gli interventi edilizi in tali zone sono regolati dallo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.

Tale strumento deve prevedere aree per urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza nella misura minima prescritta (art.5 D.M. 2/4/68).

Per le maglie sottoposte a strumento urbanistico esecutivo S.I.S.R.I., il P.R.G. ne recepisce la relativa normativa.

Nelle maglie relative ad attività produttive esistenti, e non incluse in specifiche aree tipizzate come zone D dal P.R.G. si consente per gli edifici esistenti gli interventi manutentivi e di ristrutturazione per adeguamento ai cicli produttivi.

**Modifica la normativa della zona D1 (esclusa l'area ex S.I.S.R.I.) così come segue: all'art. 2.27 delle N.T.A. è aggiunto il seguente articolo 2.27 bis:**

**"per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'intervento edilizio diretto con la normativa sopra indicata, limitatamente al lotto di proprietà e con esclusione del parametro relativo alle aree S2/A. resta fattibile comunque il P.I.P per la parte rimanente della maglia di riferimento di P.R.G.".** (Riff.: osservazione n.18 presentata nei termini avverso il PRG ed accolta dal C.U.R. in data 4/10/1999).

#### **ART. 2.28 - ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE (D2) - ARTIGIANATO E COMMERCIO**

(A seguito di variante al PRG approvata con Deliberazione G.R. n.1486 del 1/8/2008 e successiva presa d'atto con Deliberazione C.C. n.65 del 1/12/2008).

Nelle zone artigianali saranno ubicate le imprese con un numero di addetti inferiore a 15. I lotti di terreno di dette zone dovranno avere una superficie minima di mq. 1000 ed una superficie massima di mq. 3500.

Le recinzioni verso i passaggi pedonali o i fronti stradali dovranno essere trasparenti (cancellate, ringhiere metalliche ecc.) oltre la quota di cm. 90 rispetto al livello del marciapiede.

Esse dovranno essere arretrate nel terreno di proprietà e solo sui fronti stradali di almeno m. 3.

Le fasce di terreno tipizzate D e rispondenti all'anzidetto distacco, pur potendo essere computate nel calcolo della volumetria realizzabile, saranno vincolate a verde ad eccezione di:

- a) varchi per autoveicoli
- b) parcheggi obbligatori in misura non superiore al 50% dell'area della fascia.

Almeno un terzo della superficie totale degli spazi liberi deve essere sistemata a verde con alberature.

Per quanto riguarda gli scarichi liquidi, sono vietati scarichi nella rete fognante tali da produrre danni alle tubazioni ed inquinamento delle acque.

I valori dei limiti di tollerabilità dovranno essere stabiliti dalle competenti autorità sanitarie in relazione al tipo di depurazione prevista.

Si tratta di una zona mista di attività compatibili, nello strumento attuativo si dovrà tener conto della percentuale del 53% per artigianato di servizio e del 47% di attività commerciali e di deposito.

Mmi - maglia di minimo intervento e' l'intera maglia di P.R.G.;

Ift - indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/mq 2.00;

Rc - rapporto di copertura massimo : 40% del lotto;

Hm - altezza massima : ml. 7,50 , salvo volumi e costruzioni speciali per impianti tecnologici;

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq. 1.000;

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi nella misura minima prescritta dal D.M. 2/4/68 art. 5;

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml. 10;

Ds - distanza dalle strade: minimo ml. 5;

P - parcheggi: privati minimo 10% per ogni lotto fondiario.

Nell'ambito della volumetria prescritta e' consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura di un alloggio, per non più del

15% della volumetria, avente le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare.

La concessione per le residenze viene rilasciata dopo la realizzazione dei manufatti a carattere produttivo.

**MODIFICA NELLA VARIANTE APPROVATA:**

**"Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.R.G. e' consentito l'intervento edilizio diretto con la normativa sopra indicata, limitatamente al lotto di proprieta' e con esclusione del parametro relativo alle aree S2/A. Resta fattibile comunque il P.I.P. per la parte rimanente della maglia di riferimento di PRG."**

**NORME PER LA ZONA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE DEL COMPARTO**

Tale zona esterna alle aree destinate ai servizi reperite ai sensi dell'art. 5 del D.M. n.1444/1968 ospita i servizi del comparto e aree a verde quali:

- 1) Servizi tecnici per le opere infrastrutturali (acqua, gas, energia elettrica, ecc.);
- 2) Locali per esposizione e vendita delle ditte artigiane appartenenti al comparto;
- 3) Eventuali uffici per ditte di spedizione ed imballaggio;
- 4) Aree scoperte per parco ricreativo con eventuali giochi e servizi (bar, spacci, posto telefonico, ecc.).

In tale zona non sono consentite ne' abitazioni, ne' l'insediamento di attivita' artigianali e si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Iff - Indice di fabbricabilita' fondiario 1 mc/mq;
- Rc - Indice di copertura 15%;
- Hm - Altezza max m. 4.00.

**ART. 2.29 - ZONE COMMERCIALI (D3)**

Le zone per attività secondarie relative al commercio e al deposito sono destinate a consentire la concentrazione di unità locali operanti in connessione con le attività produttive per la lavorazione ed il rapido inoltro delle merci e dei prodotti.

Per le strutture della grande distribuzione si dovrà tener conto del Piano Commerciale Comunale approvato.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla elaborazione di piani particolareggiati attuativi rispettando i seguenti indici e parametri:

Mmi - maglia di minimo intervento è l'intera maglia di P.R.G.;

Ift - indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/mq 2.00;

Rc - rapporto di copertura massimo : 50% del lotto;

Hm - altezza massima : ml. 7,50, salvo volumi e costruzioni speciali per impianti tecnologici;

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq. 1.000;

S2/A - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie ed a servizi nella misura minima prescritta dal D.M. 2/4/68, art. 5;

P - parcheggi: privati minimo 10% per ogni lotto fondiario.

#### NORME PER LA ZONA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE DEL COMPARTO

Tale zona esterne alle aree destinate ai servizi reperite ai sensi dell'art. 5 del D.M. n.1444/1968 ospita i servizi del comparto e aree a verde quali:

- 1) Servizi tecnici per le opere infrastrutturali (acqua, gas, energia elettrica, ecc.)
- 2) Locali per esposizione e vendita delle ditte artigiane appartenenti al comparto
- 3) Eventuali uffici per ditte di spedizione ed imballaggio
- 4) Aree scoperte per parco ricreativo con eventuali giochi e servizi (bar, spacci, posto telefonico, ecc.).

In tale zona non sono consentite né abitazioni, né l'insediamento di attività artigianali e si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario 1 mc/mq;

Rc - Indice di copertura 15%;

Hm - Altezza max m. 4.00.

#### ART. 2.29 BIS - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI SPARSI

Sono definite come zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali e commerciali) costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati alla data di adozione del P.R.G. e al di fuori di aree interessate da standards e servizi ex D.M. 2.4.68 n. 1444.

Per detti insediamenti, previa deliberazione del C.C. tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva sino ad un massimo pari al 30% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà del richiedente alla data di adozione del P.R.G.

Detto intervento è consentito, inoltre, con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

Hm - altezza massima: 7.50 m, salvo per particolari impianti tecnologici;

Dc - distanza dai confini: 10 m;

Df - distanza tra fabbricati: 10 m;

Parcheggi e verde - minimo 30% dell'area in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatoria pari ad 1 mq per ogni 10 mc. (Riff.: Osservazione n.7 presentata nei termini, avverso il P.R.G e accolta dal C.U.R. in data 04/10/1999).

#### **ART. 2.30 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E1**

(A seguito di variante approvata con Delib.G.R. n.1486 del 1/08/2008 e successiva variante approvata con Delib.G.R. n.1187 del 13/07/2009).

Le zone per attivita' primarie di tipo agricolo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela per eventuali sviluppi urbani. Non sono ammesse attivita' industriali o estrattive, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq. 10.000;

Iff - indice di fabbricabilita' fondiaria: 0,03 mc/mq;

Hm - altezza massima: ml. 4;

Dc - distanza dai confini: ml. 5 oppure in aderenza;

Df - distanza tra i fabbricati: somme delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non meno di ml. 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali minimo ml. 10; provinciali, regionali e statali, secondo DM 1.4.68, n. 1404. In ogni caso devono essere rispettate, se maggiori, le distanze prescritte dal nuovo Codice della Strada.

Per ogni intervento le verande non possono superare il 50% della superficie coperta (Sc).

E' ammesso l'accorpamento di terreni non confinanti ai sensi della Legge Reg.le n.56/1980 articolo 51 comma 1, lettera g).

In questa zona E1 e' consentita l'installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y).

Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a metri 3 in gronda ed a metri 6 al culmine se a falda, ed a metri 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito e' l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale e' di 5 metri; la loro costruzione e' sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientrano in quello consentito dall'indice di fabbricabilita' previsto per la zona.

#### **ART. 2.31 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E2**

(A seguito di variante approvata con deliberazione G.R.n.1486 del 1.8.2008, e successiva presa d'atto con deliberazione C.C. n.65 del 1/12/2008).

Le zone per attivita' primarie di tipo E2 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione. In esse sono ammesse attivita' industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili. Sono ammesse anche residenze nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima: mq. 10.000;

Iff - indice di fabbricabilita' fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq;

Hm - altezza massima : ml. 7, salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: min. ml. 5 o in aderenza;

Df - distanza tra i fabbricati: somme delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non meno di ml.10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali minimo ml. 10; provinciali, regionali e statali, secondo DM 1.4.68, n. 1404. In ogni caso devono essere rispettate, se maggiori, le distanze prescritte dal nuovo Codice della Strada.

Per ogni intervento le verande non possono superare il 50% della superficie coperta (Sc).

Nella localizzazione e nella disciplina delle attivita' estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati, per attivita' di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, e' ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti ai sensi della Legge Reg.le n.56/1980 articolo 51 comma 1 lettera g), con l'asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E e' consentita l'installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y).

Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m. 3 in gronda ed a m. 6 al culmine se a falda, ed a m. 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito e' l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale e' di 5 metri; la loro costruzione e' sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientrano in quello consentito dall'indice di fabbricabilita' previsto per la zona.

Gli interventi sugli edifici relativi ad attivita' produttive di tipo D, gia' presenti alla data di adozione del P.R.G., di cui all'art. 2.6, sono soggetti a concessione edilizia onerosa (applicando le onerosita' della zona D2), e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

## CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE (ZONE F)

### ART. 2.32 - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

Le attrezzature di pubblico interesse sono destinate nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare a tutta la comunità comunale e sovracomunale sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente. In tali aree si insediano:

a) attrezzature scolastiche di grado universitario ed edifici per la istruzione medio-superiore nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio;

b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché di alloggi e organizzazioni residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e di custodia, case per anziani, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria;

c) attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico e commerciali. Per i recapiti terminali dei rifiuti solidi o liquidi vanno rispettate le specifiche normative statali e regionali. Per i depositi idrici e per gli impianti terminali esistenti della rete fognaria, viene stabilita una fascia di rispetto di ml. 200 (disposizione del Ministero dei LL.PP. 4/2/77 dal perimetro dell'area interessata).

d) attrezzature destinate al tempo libero ed alla qualificazione ambientale da insediare in aree pubbliche destinate a verde pubblico. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo, ristoranti e simili.

Nelle aree per le attrezzature di cui alle lettere a), b), c), e d) la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia; se l'intera maglia è impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di ml. 5,00 alle aule per assemblee ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere di iniziativa privata: in tal caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.

Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro dodici mesi dalla presentazione dell'istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.



ART. 2.33 - PARCO URBANO ( F1)

Sono aree di uso pubblico destinate al verde e ad attrezzature per il tempo libero. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: max mc/mq 0,05;

Rc - rapporto di copertura. massimo 3% dell'area;

Hm - Altezza massima: 5 metri;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 20;

Df - distanza tra i fabbricati: = H, con un minimo ml. 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade: minimo ml. 15;

Va - Verde pubblico, strade di servizio e aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area;

Pp - Parcheggi pubblici: min. 12% dell'area.

Nelle aree per il parco, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per la intera maglia; se l'intera maglia è impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione è subordinata alla approvazione di un progetto unitario.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di ml. 5,00 alle aule per assemblee ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

ART. 2.34 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E PARCO (F2)

Sono zone di Parco urbano in cui è possibile inserire tendenzialmente attrezzature per lo sport e il tempo libero; valgono tutte le norme, indici e parametri di cui al precedente articolo con la possibilità di deroga dei volumi e un rapporto di copertura per attrezzature sportive, per il 30% e nel rispetto degli standard per le relative zone di parcheggio.

ART. 2.35 - ZONE PER SERVIZI A LIVELLO URBANO (F3)

Sono zone per l'insediamento dei servizi e attrezzature di cui alle lettere a), b) e c) previste all'art. 2.32, comma 1, (vedi zone F delle presenti norme).

Per ognuna di queste funzioni, che si vuole realizzare, nelle varie aree, il Piano attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1) per attrezzature scolastiche di ricerca ed edifici per la istruzione medio-superiore nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,2;

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;

Va - verde e strade di servizio : min. 35% dell'area.

Pp - Parcheggi pubblici min. 12% dell'area;

2) per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché di alloggi e organizzazioni residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e di custodia case per anziani, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,2;

Rc - rapporto di copertura massimo: 70% dell'area;

Hm - altezza massima m. 12,50;

Va - verde e strade di servizio: min. 35% dell'area.

Pp - Parcheggi pubblici: min. 15% dell'area;

3) per attrezzature destinate all'espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico e commerciale e relativi alloggi di servizio, nonché strutture private per alloggi singoli e/o collettivi da destinare a studenti e docenti, per strutture ricreative e di ristorazione. Inoltre per strutture di servizio private di supporto all'Università, quali servizi di ristoro, biblioteche, centri sportivi e attrezzature per il tempo libero, centro congressi, ristoranti ecc.

Le prescrizioni per tali insediamenti sono le seguenti:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,2;

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% dell'area;

Hm - altezza massima m. 12,50;

Dc - distanza dai confini: min. ml. 10;

Df - distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Va - verde e strade di servizio: max 35% dell'area;

Pp - parcheggi pubblici: min. 15% dell'area;

In caso di formazione di P.P. o P.L. potranno essere cambiati alcuni parametri tranne l'indice di fabbricabilità, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Per strutture destinate allo sport e allo spettacolo il volume va computato moltiplicando la superficie coperta per una altezza di piano virtuale di m 3,50.

#### **ART. 2.36 - ZONA UNIVERSITARIA (F4)**

(A seguito di variante approvata dalla Deliberazione G.R. n.1483 del 01/08/2008 e successiva presa d'atto con Deliberazione C.C. n.53 del 28/10/2008).

Queste aree, previa approvazione di Piano Attuativo, sono destinate ad insediamenti universitari e di ricerca scientifica.

All'interno dell'insediamento i piani attuativi (PUE) devono individuare, nel complesso, aree ed attrezzature per il tempo libero e lo sport per almeno 10 ettari, seguendo le norme dell'art. 2.15/C (Antiche cave di tufo) e art. 2.34 (Zone per attrezzature sportive), ubicati sulla direttrice del centro urbano, al fine di ottenere una saldatura tra le due strutture.

La parte attualmente non ancora interessata dall'università sia destinata anche ad insediamenti parauniversitari (alloggi per studenti e servizi collegati all'attività universitaria).

Tali insediamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,2;

Rc - rapporto di copertura: massimo 20% dell'area;

Hm - Altezza massima: mt. 12,5;

Dc - distanza dai confini: min. ml. 20;

Df - distanza tra i fabbricati: = H con minimo ml. 10;

Ds - distanza dalle strade esterne: min. ml. 15;

Va - verde pubblico, strade di servizio e aree scoperte per impianti: min. 50% dell'area;

Pp - Parcheggi pubblici: min. 12% dell'area.

Per strutture destinate allo sport e allo spettacolo il volume va computato moltiplicando la superficie coperta per un'altezza di piano virtuale di mt 3,50 in presenza di altezza reale maggiore.

Il Piano attuativo, particolareggiato (P.P.), o di lottizzazione convenzionata, esteso all'intera area o a parte di essa (di superficie non inferiore a 5 ettari pari a 50.000 mq.), può essere elaborato dal Comune, dall'Università di concerto col Comune ed anche da soggetti privati (P.L.), garantendo, attraverso il convenzionamento tra pubblico e privato, comunque l'uso pubblico delle strutture.

Nell'ambito dell'originaria zona omogenea "F4", della superficie complessiva di Ha 58,80, vanno in ogni caso assicurate aree ed attrezzature per il tempo libero e lo sport per almeno 10 ettari, come già stabilito dall'art.2.36 delle N.T.A.

Per quanto attiene alla elaborazione del piano attuativo da parte "dell'Università di concerto col Comune", si puntualizza che detto "concerto" deve intendersi nella eventuale sottoscrizione di atti d'intesa tra le amministrazioni pubbliche interessate, finalizzate alla individuazione e condivisione della strategia di sviluppo degli insediamenti universitari nell'ambito del Comune in questione.

#### ART. 2.37 - ATTREZZATURE CIMITERIALI

Nelle aree cimiteriali è ammessa l'installazione di: edifici a carattere cimiteriale, con gli eventuali alloggi per la custodia; gli edifici per il culto; i piccoli edifici destinati alla vendita dei fiori e di oggetti d'uso, i parcheggi, in esecuzione di progetti comunali.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono allocabili parcheggi pubblici e privati, sono consentite attività produttive della zona agricola e piccole attività all'aperto per il tempo libero.

#### ART. 2.38 - INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE

##### A) Viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazze (UPV);
- b) parcheggi (UPP);
- c) rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità;

nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate alle urbanizzazioni secondarie e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiato e le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. d, del D.M. 2.4.1968;

nelle aree sub c) il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, l'installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

A tale scopo l'Amministrazione comunale emanerà apposita regolamentazione.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalle tavole di Piano.

Le strade si classificano in:

- a) strade primarie con funzioni territoriali e di entrata e di uscita dal centro abitato;
- b) strade di scorrimento con funzioni di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari all'interno della rete viaria cittadina;
- c) strade di quartiere con funzioni di collegamento tra quartieri limitrofi;
- d) strade locali, a servizio diretto degli insediamenti.

Circa la loro sezione, le strade di nuova costruzione, a senso doppio di circolazione, avranno una sezione media complessiva di ml. 10,50. Le strade esistenti, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni della circolare del Ministero LL.PP. n. 2575 dell'8.8.1986.

Le aree destinate ai rispetti stradali sono quelle del D.M. 1.4.1968, n. 1404, anche se non espressamente individuate dagli elaborati del P.R.G.

Nelle aree di rispetto stradale è vietato qualsiasi tipo di edificazione, ma sono ammessi i distributori di carburante

B) Ferrovia.

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e servizi, secondo progetti che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune. Le misure del rispetto ferroviario sono quelle D.P.R. n. 753/1980 con un minimo di 30 metri per lato.

C) Verde di decoro.

Nelle aree a verde di decoro sono poste a dimora piantumazioni in modo adeguato al sito. E' possibile localizzarvi chioschi, stazioni di servizio per la circolazione su progetto approvato dal Consiglio comunale.

## TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - ESECUZIONE DEL P.R.G.

#### ART. 3.1 - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di approvazione del presente P.R.G. conservano la loro validità per quanto non modificato dal presente P.R.G. stesso.

#### ART. 3.2 - VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di approvazione del presente P.R.G. possono essere variati, per quanto non in contrasto con il P.R.G. stesso, senza modificare in aumento il carico insediativo.

#### ART. 3.3 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal Piano, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali.

#### ART. 3.4 - RISPETTO DELLE ALBERATURE DI ALTO FUSTO

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti e di conseguenza tali alberature devono essere, di massima, conservate e protette.

#### ART. 3.5 -UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (Ift) in una determinata superficie, comporta inedificabilità delle parti di essa successivamente frazionate (Art. 29 della L.R. 56/80).

#### ART. 3.6 - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

Per gli edifici e/o le attività esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G., sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria. Per gli edifici relativi ad attività produttive sono altresì consentiti interventi di manutenzione straordinaria derivanti da adeguamenti ai cicli lavorativi.

#### ART. 3.7 - EDIFICI ABUSIVI

Gli edifici abusivi, o comunque irregolari, la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del P.R.G., non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

#### ART. 3.8 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA VIGENTE

Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia, vigente all'adozione del P.R.G., in contrasto con il P.R.G. approvato (grafici, norme tecniche di esecuzione, regolamento edilizio) è sostituita con quanto previsto dallo stesso P.R.G. approvato.

#### ART. 3.9 - CONCESSIONI IN DEROGA

Nei limiti e con le procedure dell'art. 30 della L.R. n. 56/1980, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

#### ART. 3.10 - DIFFERENZE TRA ELABORATI

Nel caso di differenze tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore.

Nel caso le differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Esecuzione.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti ed elaborati grafici, prevalgono gli elaborati grafici.

#### ART. 3.11 - MAGLIE DI MINIMO INTERVENTO E FASI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nelle tavole del P.R.G. costituisce maglia di minimo intervento.

Per l'attuazione del P.R.G. si individuano due fasi fondamentali: la prima che vede l'utilizzazione delle aree già soggette a piani urbanistici esecutivi; la seconda che vede la definizione delle aree tipizzate con l'ottimale utilizzazione delle capacità ricettive residenziali e produttive ivi allocate.

Il piano di zona (legge 167/1962) per l'edilizia economica e popolare vigente alla data di adozione del P.R.G. copre, con la percentuale del 47,6% il fabbisogno relativo alle zone B; i fabbisogni relativi alle zone C1 e C2 verranno soddisfatti all'interno delle stesse zone con la percentuale del 40% dei volumi da destinarsi all'edilizia economica popolare.

**ART. 3.12 - PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G.**

Le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia, presentate prima della data di adozione del P.R.G., sono esaminate con riferimento alla normativa del vigente Programma di Fabbricazione, salvo che contrastino con le destinazioni di zona del P.R.G. adottato.

**ART. 3.13 - PARTECIPAZIONE AL COMPARTO**

Il proprietario di edificio compreso in una maglia di zona omogenea, comunque tipizzata, può, con l'area di pertinenza dell'edificio, non aderire allo strumento urbanistico esecutivo e, quindi, non fare parte del comparto; non esprimendo la sua volontà entro 60 giorni dalla richiesta, il silenzio del proprietario significa richiesta di esclusione.

L'edificio escluso, con le relative aree, va riportato comunque nel P.P. o P.L. senza possibilità di ulteriori ampliamenti o utilizzo di cubature.

Le superfici per le U.S. da cedere sono proporzionali ai nuovi volumi previsti dal piano.

**ART. 3.14 - CONTENITORI PRESENTI SUL TERRITORIO**

Per i contenitori presenti in tutto il territorio Comunale (stabilimenti per la trasformazione dei prodotti agricoli, opifici, cinematografi, etc.) è ammessa una diversa destinazione d'uso finalizzata al recupero e al riuso, compatibile con la destinazione di zona. Gli interventi consentiti seguono la normativa della zona in cui ricadono e, comunque, sono dettati dalla rilevanza storico-morfologica degli edifici.

**ART. 3.15 - CONCESSIONI SUBORDINATE ALLA REALIZZAZIONE DI U.P.**

Nelle zone di tipo B o C3 dove è consentito l'intervento diretto, nel caso in cui la concessione viene subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quest'ultima deve essere posta a carico dei concessionari, previa stipula di apposita convenzione e relative fideiussioni.

**ART. 3.16 - VOLUME DELLE AUTORIMESSE**

Il volume delle autorimesse fuori terra è da considerare a tutti gli effetti facente parte dei volumi per attrezzature terziarie e di servizio, le autorimesse o gli autosilo se perimetralmente aperti non costituiscono volume.

**ART. 3.17 - DISTANZE TRA FABBRICATI IN ZONE EDIFICATE**

Per le distanze tra edifici o tra pareti e pareti finestrate, relativamente ad edifici esistenti o a lotti limitrofi ad edifici esistenti nelle zone A e B, si fa riferimento alla normativa del vecchio P.d.F che rimanda alle norme del codice civile.



ART. 3.18 - DECADENZA DEI VINCOLI.

In caso di decadenza dei vincoli su aree destinate dal P.R.G. all'uso pubblico (U.P. oppure U.S.), in attesa che il Consiglio comunale decida in merito, tali aree devono ritenersi tipizzate come zone agricole El.

A.R. Luglio 1996

**ADEGUAMENTI ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI**

1.18 - Volume degli edifici (V)

punto 5 "Per le costruzioni voltate il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la Superficie di Piano (Sp)\* l'altezza teorica di mt 3,25"

Rif. (D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

2.11 - Aree residenziali (A, B, C)

punto 3 stralciata la dizione "Agricolo speciale"

2.18 - Zone di completamento (B1)

punto 1 comma 4 modificata Hm - altezza massima: da 10,50 a 11,00 metri

Riff. (D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

punto 2 comma 4 modificata Hm - altezza massima: da 10,50 a 11,00 metri

Riff. (D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

punto 2 comma 5 aggiunto o privato

Riff. (D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

2.19 - Zone di completamento (B2)

punto 1 soppresso - si riporta il testo

1 - In caso di concessione diretta.

[Nel caso di concessione diretta valgono le seguenti prescrizioni:

Uom - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura 60%;

Hm - altezza massima: 10,50 ml;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5; minimo ml. 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5; (H1 + H2) x 0,5 con un minimo (in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture);

Ds - distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione di fabbricati esistenti, al momento di adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a m 1,2) per un solo piano in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare è dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m 3,25.

In caso di sostituzione edilizia l'Iff è pari a 2,5 mc/mq.

Riff. (D.G.R. N 529 DEL 10/05/2001)

punto 2 comma 4 modificata Hm - altezza massima: da 10,50 a 11,00 metri Riff. (D.C.C. n. 80 del 11/10/96)

punto 2 comma 5 modificata la dizione da "verde condominiale" a " verde condominiale o privato"

2.21 - Zone ZONE DI COMPLETAMENTO (C): P.E.E.P. E LOTTIZZAZIONI IN CORSO

punto 1 comma 2 aggiunto (per la definizione di "Lottizzazione in corso" vedasi D.C.C. n. 51 del 04/08/2000)

2.23 - ZONE DI ESPANSIONE (C2)

aggiunto "Per quanto riguarda i comparti nn. 2 e 3 di zona omogenea C2, comprendenti aree per urbanizzazione nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, si prescrive che dette aree, incluse nel comparto di riferimento in quanto costituenti standards urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, non debbano essere interessate in alcun modo da edificazione, e comunque qualsiasi intervento debba acquisire le valutazioni in positivo della competente autorità sanitaria." Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

2.25 - Zone di espansione rada(C3) - Stralciata la dizione "agricolo speciale" e le relative aree qualificate come zone di espansione rada C3 Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

punto 1 Nella zona di espansione C3, allo scopo di ottenere un completamento degli insediamenti già esistenti, gli interventi sono attuati attraverso l'intervento diretto (concessione edilizia) o attraverso piani attuativi, stralciato il testo sottolineato e sostituito con: gli interventi per le nuove costruzioni siano solo subordinati a piani attuativi (P.P. e/o P.di L.) estesi a comparti di minimo intervento ex art. 51 L.R. 56/80

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

punto 1 Per quanto riguarda le zone omogenee C3, il piano attuativo va esteso ad una o più maglie omogenee, urbanisticamente definite (da viabilità esistente e/o di progetto e/o da diversa funzione urbanistica.

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

2.27 - Zone per attività secondarie (D1) - Area industriale S.I.S.R.I. (ex A.S.I.)

aggiunto Modifica la normativa della zona D1 (esclusa l'area ex S.I.S.R.I.) così come segue:

all'art: 2.27 delle N.T.A. è aggiunto il seguente articolo 2 bis: "per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'intervento edilizio diretto con la normativa sopra indicata, limitatamente al lotto di proprietà e con esclusione del parametro relativo alle aree S2/A. resta

fattibile comunque il P.I.P per la parte rimanente della maglia di riferimento di P.R.G.". Riff. (osservazione n. 18 presentata, nei termini, avverso il P.R.G. accolta dal C.U.R. in data 4/10/99)

2.29 bis - Insediamenti produttivi esistenti sparsi  
articolo aggiunto

2.30 - Zone per attività primarie di tipo E1

punto 1 Le zone per attività primarie di tipo agricolo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela per eventuali sviluppi urbani e non vi sono ammesse attività industriali o estrattive. In esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura e la residenza, piccole attività di ristoro e per il tempo libero stralciato, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

punto 1 comma 1 modificata Sf - superficie fondiaria minima (lotto) da 5.000 a 10.000 mq;

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

punto 1 comma 9 aggiunto:

In questa zona E1 è consentita l'installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y).

Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m. 3 in gronda ed a m. 6 al culmine se a falda, ed a m. 4 se a copertura piana. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è 80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio della concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientrano in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

2.31 - Zone per attività primarie di tipo E2

punto 1

Le zone per attività primarie di tipo E2 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione. In esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili. Sono ammesse anche residenze e piccole attività di ristoro e per il tempo libero

stralciato testo sottolineato Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

punto 1 comma 1 modificata Sf - superficie fondiaria minima: da mq. 3.500 a mq 10.000;

Riff. (D.G.R. n. 529 del 10/05/2001)

2.36 - Zona universitaria (F4)

punto 1 comma 3 aggiunto La parte attualmente non ancora interessata dall'università sia destinata anche ad insediamenti parauniversitari (alloggi per studenti e servizi collegati all'attività universitaria).  
Riff. (D.C.C. n.80 del 11/10/1996)