

INDICE

CAPO I - PARTE GENERALE

- ART. 1.1 Elaborati costituenti il P.R.G.C.
" 1.2 Finalità del P.R.G.C.
" 1.3 Applicazione del P.R.G.C.
" 1.4 Parametri e indici

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO

- ART. 2.1 Aree di uso pubblico: generalità
" 2.2 Zone per servizi di interesse Comunale (F1,F2,F3,F4)
" 2.3 Zone pubbliche per l'istruzione (F1)
" 2.4 Zone pubbliche per attrezzature religiose, culturali, sociali
 assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (F2)
" 2.5 Zone pubbliche a verde pubblico di quartiere (F3.1)
" 2.6 Verde di decoro e verde privato (nucleo) (F3.2)
" 2.7 Zone di interesse pubblico destinate a parcheggi:
 fuoriterza, interrati, a raso (F4)
" 2.8 Zone per servizi di interesse generale (F5,F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)
" 2.9 Zone per l'istruzione medio-superiore (F5)
" 2.10 Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere (F6)
" 2.11 Parco urbano territoriale (F7)
" 2.12 Zone per verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive (F8.1)
" 2.13 Zone per attrezzature tecniche ((F8.2)
" 2.14 Zone cimiteriali (F8.3)
" 2.15 Zone ferroviarie e ferrovia metropolitana (F9)
" 2.16 Zona da adibire a eliporto (F10)
" 2.17 Zone per autoporto (F11)
" 2.18 Zone pubbliche di interesse naturale (F12)
" 2.19 Zone per la viabilità

CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

- ART. 3.1 Zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge
 26/9/1939, n.1497 e della legge n.431/85
" 3.2 Zone soggette a vincolo idrogeologico
" 3.3 Distanze di rispetto delle strade
" 3.4 Distanze di rispetto delle ferrovie
" 3.5 Distanze di rispetto dai corpi idrici
" 3.6 Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive
" 3.7 Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di
 energia

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

- ART. 4.1 Zone produttive
- " 4.2 Zone D: aree per attività secondarie e terziarie: generalità
 - " 4.3 Zone D1: aree per industrie (esistenti e di progetto)
 - " 4.4 Zone D2: aree per l'artigianato (esistenti e di progetto)
 - " 4.5 Zone D3: aree per la trasformazione del prodotto agricolo
 - " 4.6 Zone D4: aree fieristiche
 - " 4.7 Zone D5: aree destinate al terziario direzionale
 - " 4.8 Zone D6: aree destinate a specifiche attività turistiche
 - " 4.9 Zone D7: aree destinate ad attività agriturismo
 - " 4.10 Zone D8: aree a vocazione turistica
 - " 4.11 Zone E: aree produttive primarie: generalità
 - " 4.12 Zone E1: aree a conduzione agricola
 - " 4.13 Zone E2: aree irrigue
 - " 4.14 Zone E3: aree vincolate
 - " 4.15 Aree archeologiche

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

- ART. 5.1 Destinazioni
- " 5.2 Zone residenziali: definizioni
 - " 5.3 Aree per le urbanizzazioni secondarie

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE

- ART. 6.1 Zone A: Caratteri generali
- " 6.2 Zona A1: Centro Storico
 - " 6.3 Zone A2: Aree urbane di valore storico-ambientale
 - " 6.4 Zone A3: Edifici sparsi di valore storico ambientale
 - " 6.5 Zone B: Disposizioni generali
 - " 6.6 Zone B1-2 Zone di impianto consolidato
 - " 6.6 b Zone B345 Zone di completamento
 - " 6.7 Zone B2: Piani di 167
 - " 6.8 Zone B3: Zone di recupero esterne
 - " 6.9 Zone C: Disposizioni generali
 - " 6.10 Zone C1: Zone residenziali
 - " 6.11 Zone C2: Zone residenziali miste
 - " 6.12 Zone C3: Zone residenziali estensive
 - " 6.13 Disposizioni a carattere generale per tutte le zone

CAPO VII - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- ART. 7.1 Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- " 7.2 Strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G.C.
 - " 7.3 Interventi edilizi diretti
 - " 7.4 Comparto e fasi di attuazione

- " 7.5 Partecipazione al comparto
- " 7.6 Onerosità della concessione

CAPO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

- ART. 8.1 Disciplina delle aree sottoposte a vincolo
- " 8.2 Tutela e sviluppo del verde
- " 8.3 Superficie di minimo intervento
- " 8.4 Costruzioni irregolari
- " 8.5 Cambiamento di destinazione
- " 8.6 Concessione in deroga
- " 8.7 Differenze tra elaborati
- " 8.8 Arredo Urbano
- " 8.9 Riferimento normativo

CAPO I - PARTE GENERALE

ART. 1.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) sono:

- 1 Relazione generale
- 2 Dimensionamento
- 3 Verifica degli standard
- 4 Allegati di studio
- 5 Zonizzazione urbana scala 1:5.000
- 6 Zonizzazione Centro Storico scala 1:1.000
- 7 (1-10) Zonizzazione territoriale scala 1:10.000
- 8 Tavola dei servizi scala 1:5.000
- 9 Norme Tecniche di Esecuzione
- 10 Regolamento Edilizio
- 11 Fascicolo delle A2 e A3
- 12 Piano Regolatore Generale scala 1:10.000

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

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

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

Il P.R.G.C., a norma della legge Regione Puglia 31/5/1980, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, e della legge Regione Puglia 12/2/1979, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici.

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

ART. 1.4 - PARAMETRI E INDICI

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e quanto altro atto ad indicare univocamente le modalità di definizione degli stessi è rimandata al R.E. che ai sensi della L.R. 56/80 è parte integrante (insieme alle presenti N.T.E. ed alle tavole di zonizzazione) del P.R.G.

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.1 - AREE DI USO PUBBLICO: GENERALITA'

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 dello strumento urbanistico esecutivo).

Nelle zone omogenee A e B le opere di urbanizzazione secondaria possono essere di proprietà privata: in tale 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 gg. dalla comunicazione.

Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione di uso pubblico, il Comune ha possibilità, entro dodici mesi, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

Per quanto attiene la progettazione dei servizi a cura dell'ente pubblico quali edifici, giardini, piazze, arredo urbano etc., si prescrive che ove possibile questo venga realizzato attraverso concorsi di idee progettuali.

Dette zone sono individuate nelle seguenti categorie:

- F.1, F2, F3, F4:** zone per servizi di interesse comunale;
- F.5, F6, F8:** zone per servizi di interesse generale;
- F.9, F10, F11:** zone per la viabilità, le ferrovie, gli autotrasporti e l'eliporto;
- F7, F12:** zone di interesse naturale e per il tempo libero.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.2 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1, F2, F3, F4)

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, le quali non sono destinate a parcheggi o passeggi saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dalle presenti norme.

Nelle Z.T.O. di tipo F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. In esse il PRG si attua per intervento edilizio diretto nelle aree a tanto destinate nel PRG o dopo l'approvazione dell'intervento urbanistico preventivo per le zone ove questo è prescritto dalle presenti norme.

I servizi esistenti di tipo ST1 - ST2 - ST3 - ST4 qualora non puntualmente cartografati restano comunque intesi dal piano come servizi con la loro destinazione".

In dette zone, per gli immobili esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati e/o regolarizzabili, sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, senza alcuna variazione di destinazione d'uso delle preesistenze, fermo restando la destinazione ad attrezzature e impianti di carattere generale e servizi.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e dal Capo I.4 la quantità minima di aree per spazi pubblici ed a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie è di 18 mq/ab. ripartita così come lo stesso DM prescrive.

Le aree di parcheggio pubblico possono, in casi particolari, essere distribuite su più livelli.

Per gli interventi relativi alle opere di pubblico interesse ad iniziativa privata è obbligatoria la preventiva approvazione dei progetti presentati da parte del C.C. e la stipula di apposita convenzione.

In caso di vendita dei beni realizzati a norma del precedente comma, il Comune può avvalersi del diritto di prelazione nei tempi e nei modi consentiti dalla legge.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.3 - ZONE PUBBLICHE PER L'ISTRUZIONE (F1)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Per gli indici e parametri urbanistico-edilizi valgono quelli rinvenienti, per gli specifici interventi, dal rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

In particolare si prescrive:

unità minima operativa: intera maglia di PRG

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.4 - ZONE PUBBLICHE, PER ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI (F2)

Tali ZTO, individuate dalle tavole PRGC come F2 comprendono: attrezzature di carattere socio-culturale, religioso, assistenziale, sanitario, attrezzature a carattere pubblico destinate ad ospitare strutture amministrative e pubblici servizi.

Come attrezzature socio-culturali si intendono quelle destinate a consentire la massima fruizione pubblica e collettiva dei necessari strumenti per la crescita culturale della popolazione.

Gli edifici a carattere assistenziale-sanitario, comprendono le attrezzature destinate ad ospitare i servizi di carattere sovracomunale e comunale con le finalità assistenziali di cui al DPR 616/77 ed inoltre:

- centri di recupero per le tossicodipendenze;
- centri di accoglienza per anziani;

- centri di rieducazione per handicappati;
- centri per la protezione della donna;
- centri a carattere psico-pedagogico;
- centri per lo sviluppo infantile;
- Day Hospital per gli anziani;
- centri per il recupero degli alcoolizzati;
- centri per la medicina sportiva;
- consultori familiari.

Le zone destinate ad attrezzature religiose ospitano gli edifici per il culto, i centri parrocchiali e di comunione ecclesiale compresi i loro annessi.

In tali ZTO F2 sono individuate anche le strutture destinate a pubblici servizi ed a attività della pubblica amministrazione ivi comprese le caserme per le forze dell'ordine e tutte le strutture connesse con le attrezzature per la protezione civile.

In tutte le ZTO F2 è consentito l'intervento diretto di iniziativa pubblica, pertanto sono anche oggetto di intervento secondo quanto previsto dalla L. 1/78.

In caso di iniziativa privata gli interventi sono disciplinati dalla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal C.C.

Gli indici edilizi zonali sono i seguenti:

- unità minima operativa: intera maglia di PRG
- indice di fabbricabilità territoriale (IFT) 2 mc/mq
- rapporto massimo di copertura (Q) 50% area
- altezza massima del fabbricato (H) 12 ml
- parcheggi e sistemazioni interne 30% area
- verde: minimo 20% area
- distanza da fabbricati: minimo semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti
- indice di piantumazione (IP): 50 unità per ettaro con alberi ad alto fusto.
- distanza dai confini: minimo 5 ml, nulla se in aderenza

Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito destinare il 10% ad alloggio per il personale di custodia.

Sono consentite altresì eccezioni all'altezza, purché afferenti elementi tecnici dell'edificio quali campanili, cupole, volumi tecnici.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.5 - ZONE PUBBLICHE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE (F3.1)

Tali zone di pubblico interesse dovranno essere destinate esclusivamente per aree attrezzate per il gioco del bambino e per il riposo degli adulti, previa realizzazione e/o installazione di strutture precarie.

Le zone aventi destinazione di verde pubblico attrezzato sono adibite ad uso pubblico con la previsione di ospitare attrezzature connesse con lo sport ed il tempo libero.

Gli impianti sportivi possono essere coperti o scoperti; la maggior parte di essi è costituita da:

Area dei giuochi: è destinata a contenere le installazioni sportive, a norma CONI, previste; queste dipendono dalla o dalle specialità e dalla categoria per le quali deve essere omologato l'impianto.

Zona per il pubblico: fornita o meno di gradinate, circonda completamente o in parte l'area dei giuochi, in rapporto al numero degli spettatori ed alla forma e dimensioni del terreno a disposizione.

Può anche mancare, come avviene per esempio nelle palestre scolastiche ed in quelle destinate esclusivamente all'allenamento.

Dove esiste, i percorsi per il pubblico non debbono interferire con quelli degli atleti.

Servizi: separati per gli atleti e per il pubblico, i regolamenti ne fissano, caso per caso, numero, requisiti, ubicazione.

In particolare, i servizi per gli atleti debbono comunicare direttamente con l'area dei giuochi ed avere caratteristiche differenti a seconda dello sport al quale sono destinati.

Un impianto sportivo, per avere i migliori requisiti, dovrebbe essere destinato ad una sola attività; invece, per motivi economici o particolari condizioni ambientali, occorre spesso realizzare impianti nei quali si possono praticare più sport; ragioni tecnico-sportive ed organizzative consigliano di limitare a due, in genere le attività da praticare nello stesso impianto: per es. atletica leggera e calcio, calcio e ciclismo, ecc.

In ogni caso un impianto sportivo razionale deve permettere: agli atleti, di praticare lo sport con ordine e regole stabilite, nelle migliori condizioni ambiente, al pubblico, se previsto, di seguire agevolmente gare e allenamenti.

La progettazione di un impianto sportivo ha lo scopo di realizzare un complesso omologabile ed agibile, che cioè soddisfi alle esigenze citate.

L'omologazione e la dichiarazione di agibilità sono di competenza, rispettivamente, delle Federazioni Sportive e del Prefetto; la prima ha carattere unicamente tecnico-sportivo; la seconda viene rilasciata a norma dell'art. 143 del regolamento del T.U. della Legge di P.S. (art.9, pag. 9, Circ. del Ministero dell'Interno n. 16 del 15 febbraio 1951).

Gli impianti sportivi sono legati al terreno più di qualsiasi altra costruzione, l'area ad essi destinata, quindi, deve essere scelta dopo un accurato esame che tenga conto delle sottoelencate esigenze.

Ubicazione: gli impianti sportivi, specie se all'aperto, devono sorgere in località sane, alberate, tranquille, non battute dai venti, relativamente lontane dall'abitato e dalle sue direttrici di espansione per evitare nel limite del possibile che, trovandosi in breve tempo circondati da edifici, perdano la caratteristica di "zona verde".

Collegamento con l'abitato: la notevole massa di persone che si interessa alle manifestazioni sportive deve poter affluire agevolmente agli impianti, circolando in modo rapido e sicuro.

Occorre, quindi, un'adeguata rete stradale che colleghi l'abitato ai parcheggi, situati ad opportuna distanza dagli impianti stessi.

Di qui a piedi e al di fuori del traffico motorizzato gli spettatori debbono poter affluire agli ingressi, seguendo percorsi stabiliti in modo da non creare ingorghi nella circolazione.

In ogni caso è necessario evitare che accessi e uscite sbocchino su strade di grande traffico.

Ampiezza: nella scelta dell'area occorre tener presenti, oltre alle dimensioni del particolare impianto, quelle delle strade, piazzali e parcheggi relativi.

A titolo di orientamento, si riportano le seguenti misure di ingombro valevoli per terreni di forma e dimensioni regolari:

- campi sportivi di media capienza per atletica leggera, calcio, ciclismo su pista: mq. 30.000 circa, esclusi strade, piazzali, e parcheggi.

Orientamento: forme e dimensioni del terreno debbono consentire un razionale orientamento dell'impianto, questo dipende dall'esigenze dello sport che si intende praticare e dalle condizioni ambientali.

Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 0,5$ mq/mq;
- b) Altezza massima, $H = 9,50$ ml;
- c) Parcheggi = $1/20$ mq/mq St.

L'altezza massima può variare se diversa è la previsione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale riferito ad una intera zona.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.6 - VERDE DI DECORO E VERDE PRIVATO (nucleo) (F3.2)

Il verde di quartiere è connesso con il "servizio del verde" inteso come tessuto connettivo, sede di molteplici attività strettamente interdipendenti dalla residenza.

Questo tipo di attrezzature è previsto dal citato D.M. 1444 del 2/4/1968 ed è all'art. 3 la dotazione minima inderogabile di area da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi di rispetto alle strade.

In fase di attuazione del piano non sarà sufficiente il rispetto del parametro quantitativo ma dovrà tenersi ben presente il parametro della distanza spaziale e/o temporale necessaria per raggiungere dalla residenza l'attrezzatura proposta.

Il "Nucleo elementare di verde", è da intendersi strettamente connesso con le abitazioni, mentre le altre utilizzazioni del verde per il gioco, le attività pre-sportive, il tempo libero possono trovarsi anche a maggiore distanza dalle stesse.

Nella fase attuativa del piano (piani particolareggiati e/o lottizzazioni) viene fatto l'obbligo di progettare "un intero sistema di aree attrezzate con una previsione di diffusione capillare da integrarsi su iniziativa comunale con le abitazioni, le scuole

materne elementari e medie, gli impianti sportivi e le attrezzature sociali esistenti e previste.

Alcune delle attività previste nelle aree verdi, sia pure con finalità diverse devono trovare accoglimento nelle stesse aree scolastiche con previsione d'uso delle stesse a "tempo libero".

All'interno degli interventi coordinati viene fatto obbligo di prevedere delle possibilità di trasformazione d'uso degli spazi liberi al fine di adeguare il funzionamento alla composizione demografica della struttura sociale della popolazione residente.

Orientativamente si forniscono i seguenti standard dimensionali.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.7 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATE A PARCHEGGI: FUORITERRA, INTERRATI, A RASO (F4)

Nel sistema cinematico superficiale la sosta è un momento essenziale per tutto quanto connesso con la viabilità.

La circolazione veicolare è pertanto condizionata non solo dalla presenza o meno dei parcheggi ma anche dalla diminuzione di capacità che le auto in sosta portano alle strade.

Una specifica norma urbanistica di piano pertanto prescrive che ove non sono già previste, siano da prevedere nello studio di ulteriori strumenti attuativi del PRGC.

Sia una:

A) una politica dei parcheggi, tendente a condizionare la domanda, con una corretta politica tariffaria della sosta.

B) un progetto delle infrastrutture condotto sulla base della conoscenza della domanda di sosta.

Le grandezze fondamentali da determinare sono il volume giornaliero della domanda (disaggregato per ore o mezzogiorno nella giornata) e la durata della sosta.

Le aree destinate alla sosta vengono distinte in due grandi categorie:

A.1) aree reperite lungo le strade;

A.2) aree "fuori strada".

Le aree fuori strada possono poi essere classificate come:

B.1) parcheggi superficiali;

B.2) parcheggi multipiano, sopraelevati o interrati.

A.1 - Aree reperite lungo le strade

Lungo le strade può essere consentita la sosta se la riduzione di capacità delle stesse non è pregiudizievole per il traffico.

L'unità di sosta è lo "stallo", cioè lo spazio destinato al singolo utente.

Esso è funzione delle dimensioni dei modelli più grandi delle automobili più comuni.

Le disposizioni e le dimensioni degli stalli proposti dal CNR.

A.2 - Parcheggi superficiali

I parcheggi in parola possono ubicarsi su piazze, generalmente nei centri urbani, o su aree appositamente destinate dal PRG o in attuazione dei piani settoriali di trasporto.

Le aree prescelte devono essere di poco valore, infatti non appena il costo del suolo comincia ad essere sensibile può risultare conveniente realizzare impianti multipiano.

B.1 - Gli elementi essenziali delle aree di parcheggio superficiali sono:

- A) gli stalli;
- B) i corridoi interni.

Date le dimensioni dei modelli delle automobili più comuni in Italia lo stallo può assumersi di m. 2,30x4,50.

I corridoi interni devono consentire l'entrata e l'uscita dagli stalli ed una facile circolazione del traffico interno al parcheggio. La larghezza dei corridoi interni dipende dal raggio di svolta dei veicoli, dalla larghezza degli stalli, dall'angolo di parcheggio e dal franco libero fra i veicoli.

Per "profondità" di unità di parcheggio si intende la somma della larghezza del corridoio e della profondità degli stalli su entrambi i lati del corridoio; essa costituisce il modulo base delle varie disposizioni di parcheggio.

B.2 - Parcheggi multipiano

Tali impianti, siano essi sopraelevati o interrati possono essere di due tipi: impianti meccanizzati ed a rampe.

In tali zone sono obbligatori piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata per superfici pari a quelle indicate nelle tavole di PRGC. In caso di iniziativa privata i rapporti sono regolati da apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, unitamente al progetto presentato.

Queste aree, sono vincolate per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità.

Tali zone sono destinate esclusivamente a parcheggi multipiano.

I parcheggi possono essere realizzati ad iniziativa pubblica o privata purché in conformità con le norme vigenti.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

ART. 2.8 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12)

Sono suddivise in: zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per l'istruzione medio superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico, zone cimiteriali.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

In tali zone il PRG si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica comprendenti ciascuno un'intera zona omogenea.

Le destinazioni d'uso consentite nelle presenti zone sono quelle puntualmente definite nei successivi specifici articoli 2.9, 2.10, 2.11, e 2.12

ART. 2.9 - ZONE PER L'ISTRUZIONE MEDIO-SUPERIORE (F5)

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore.
In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rapporto massimo di copertura (Q)	0,35 mq/mq
- Iff massimo	2,5 mc/mq
- Altezza massima (H)	15,50 ml
- Parcheggi	15% area intervento
- area per verde	35% area intervento

E' prevista la sistemazione a verde e con strade di servizio del 35% dell'intera superficie utile. La piantumazione avverrà mediante la messa a coltura di 50 unità arboree per ha.

ART. 2.10 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE (F6).

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Rapporto massimo di copertura	0,50	mq/mq
b) Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	2,00	mc/mq
c) Altezza massima (H)	24,00	ml
d) Parcheggi	15%	area
e) Verde e strade di servizio	35%	area

La piantumazione avverrà mediante la messa a dimora di 50 unità per ha.

ART. 2.11 - PARCO URBANO TERRITORIALE (F7)

Ai fini delle individuazioni delle attrezzature del verde e dello sport per livelli di fruibilità da parte dell'utenza, il D.M. n. 1444 prevede in proposito due standard: l'uno

9,00 mq/ab. che rappresenta quota parte della dotazione minima inderogabile di 18 mq/ab. destinata a soddisfare il fabbisogno di ciascun insediamento residenziale.

L'altra - 15 mq/ab. - inclusa nella voce "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale", è riferita ai casi in cui risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, e costituisce quindi una scelta urbanistica relativa non più all'ambito residenziale, ma all'introduzione di valenze urbane o territoriali riferibili ad un'utenza più allargata, di tipo comprensoriale.

Il parco con caratteristiche dimensionali e prestazioni particolari esula dal calcolo dei 9 mq/ab. in quanto servizio destinabile ad un'utenza anche diversa da quella residenziale nel suo intorno.

Pertanto per verde e sport urbano, si intende un sistema di attrezzature che offre opportunità speciali e pertanto riferibili all'utenza dell'intero nucleo urbano.

Verde e sport territoriale: possono essere incluse in questa categoria le aree di particolare rilievo vegetazionale o ambientale in genere, con carattere di riserva naturale e quindi solo in minima parte attrezzate.

Tra questi possono essere considerati parchi le cui dimensioni oscillano sull'ordine dei 30 - 40 ha.

Un parco di interesse sia urbano che territoriale può includere un giardino geologico come un orto botanico, o una zona di interesse geologico, assumendo come parametro di compatibilità tra gli elementi quello che deriva dall'essere tipi di attrezzature naturali, anche se in parte "prodotti".

In particolare l'opportunità che fa capo alla localizzazione del verde nelle zone in cui esso è già presente allo stato spontaneo.

Le tipologie spaziali che rispettivamente ne derivano sono, per grandi linee, la forte concentrazione di aree per il verde di interesse cittadino e la loro diffusione per quello di quartiere, cui corrispondono sistemi di accessibilità diversamente strutturati: il grande parco infatti deve essere servito da una viabilità urbana, avere ingressi limitati e controllabili, una rete di percorribilità interna solo in piccola parte carrabile ed essenzialmente pedonale, secondo una successione gerarchica dei percorsi.

Nelle zone classificate dal Piano F7 è consentito:

- 1) l'uso agricolo delle aree con salvaguardia delle loro caratteristiche geomorfologiche, idrologiche e paesaggistiche, e con mantenimento delle culture tradizionalmente praticate;
- 2) Ift - indice di fabbricabilità territoriale: 0,03;
- 3) la costruzione di sentieri pedonali e piste ciclabili.

L'attuazione del parco e le sue attività dovranno essere regolamentate dai piani particolareggiati e di attuazione di iniziativa pubblica, estesi a ciascun comprensorio individuato nel Piano Regolatore e finalizzato prioritariamente alla valorizzazione agro-naturalistica del patrimonio territoriale del parco.

I contenuti dei piani particolareggiati consisteranno principalmente:

- a) interventi incentivanti le caratteristiche agro-naturali individuate nella zona e le culture ecologiche.

ART. 2.12 - ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE (F8.1)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'intera area, con esclusione di interventi destinati alla ricettività di tipo alberghiero e delle attrezzature ricettive all'aperto (campeggi).

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico (PL o PP) per iniziativa pubblica o privata.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|---|-----|--|
| - Indice di utilizzazione territoriale | 50% | dell'area |
| - Rapporto massimo di copertura per le attrezzature ricettive e per il tempo libero | 10% | dell'area e della cubatura complessiva |
| - Ift = 0,5 mc/mq | | |

Tali opere vengono assimilate alle opere di pubblica utilità così come previsto dalla Legge 1/78 e richiamato dal D.L. 48 del 28/2/86.

Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione, ovvero col rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art. 11 delle presenti norme.

Oneri di urbanizzazione secondaria da definire con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

ART. 2.13 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE (F8.2)

Tali zone sono destinate alla costruzione di attrezzature tecnologiche, depositi e magazzini connessi con la rete di distribuzione di luce, acqua, gas, ecc., impianti di depurazione, acquedotti, impianti di pubblica utilità, mattatoi.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- | | | |
|---|-------|------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) | 0,5 | mq/mq |
| b) parcheggi inerenti alla costruzione | 5 | mq/100 mc. |
| parcheggi di urbanizzazione primaria | 20 | mq/100mc |
| c) Altezza massima (H) | 14,50 | ml |

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

ART. 2.14 - ZONE CIMITERIALI (F8.3)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Non sono destinate alle attrezzature cimiteriali le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità. La norma che riguarda le zone a verde alberato ha vigore nella misura del 20% anche nel caso dei piani già approvati ed in corso di attuazione.

In questo caso si fa obbligo della piantumazione con piante ad alto fusto (cipressi) a margine delle strade principali e lungo il perimetro esterno.

I nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:
Parcheggi= 1/1 mq/mq Sf.

Nelle relative aree di rispetto stabilite in base all'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n. 1265 nella misura di 100 ml. dal muro perimetrale esterno, sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario e provvisorio per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, e comunque sono consentite costruzioni o completamenti di edifici di culto e/o religiosi complementari delle attività parrocchiali.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è pertanto a titolo precario.

Con richiamo all'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n. 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 21/10/1975, n. 803, è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui sopra.

ART. 2.15 - ZONE FERROVIARIE E FERROVIA METROPOLITANA (F9)

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

ART. 2.16 - ZONA DA ADIBIRE AD ELIPORTO (F10)

La zona è situata in modo tale da rendere più semplice l'interscambio tra i vari mezzi di trasporto. Tale zona è regolata dalle norme tecniche vigenti nel settore specifico.

ART. 2.17 - ZONE PER AUTOPORTO (F11)

La zona autoportuale è collocata in prossimità del casello autostradale.

La zona autoportuale dispone di ampie zone destinate a parcheggio all'aperto e di uffici amministrativi per la sorveglianza, la dogana, i magazzini di deposito e gli uffici di recapito per camion; e gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria conseguono dalla programmazione dell'intervento in sede di progettazione delle opere.

ART. 2.18 - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE NATURALE (F12)

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche in conformità di quanto previsto dalla legge.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela: a questo scopo il PRG si attua per intervento preventivo, esclusivamente a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione elaborati a cura del Comune.

Prima dell'applicazione dei piani particolareggiati, è fatto divieto ai privati di intraprenderne qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché di rari edifici compresi in queste, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitati ampliamenti (fino ad un massimo del 10% della SU esistente) necessari per la conduzione del fondo.

Esse sono suddivise in zone a parco naturale, zone a parco attrezzato, zone dei corsi di acqua.

Si intendono qui richiamate tutte le indicazioni, prescrizioni e vincoli della Legge n. 431/85.

ART. 2.19 - ZONE PER LA VIABILITA'

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di PRG ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PRG.

Quanto innanzi compatibilmente con le norme del Nuovo Codice della Strada e successivo regolamento di attuazione.

Le seguenti norme relative alle zone destinate alla viabilità riprendono quanto disposto dal D.M. 1° aprile 1968 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765) e vanno osservate nell'intero territorio comunale.

Si definisce ciglio della strada la linea del limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, e le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

a) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (Legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade e la rete viaria della zona (Legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e Legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);

b) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo, n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (Legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non

riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della Legge 26 giugno, n. 717, art. 7);

c) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50;

d) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente; destinazione d'uso in funzione della doppia percorribilità veicolare e pedonale.

Una carreggiata di minima larghezza può essere fiancheggiata da marciapiedi cospicui; ciò significa che, nella fattispecie, ad una minima importanza del traffico veicolare corrispondono notevoli movimenti pedonali; su una stessa strada la larghezza dei marciapiedi non ha nessuna ragione di essere costante, potendosi restringere dove è a servizio delle sole correnti pedonali di transito e potendosi invece allargare in corrispondenza, ad esempio, di un mercato, di una serie di negozi, di una scuola, di un complesso di uffici e simili; su una stessa strada, inoltre, non è necessario che gli stazionamenti debbano essere di tipo costante, anch'essi, possono variare in caratteristiche e quantità secondo le necessità.

Le strade urbane pertanto vengono classificate dal CNR (Boll.Uff. n. 60) prevalentemente in relazione all'ambito territoriale interessato.

Tale classifica viene ulteriormente dettagliata in rapporto alle funzioni ad esse affidate dalla pianificazione urbanistica e, conseguentemente, alle componenti di traffico che le interessano.

Si distinguono così quattro tipi di strade in ordine di integrazione crescente con il contesto insediativo:

1) Strade primarie: sono costituite dai tronchi terminali e passanti di strade extra urbane; raccolgono e distribuiscono prevalentemente il traffico di scambio tra i territori urbano ed extra urbano; si connettono solo con le strade di scorrimento;

2) Strade di scorrimento: sono strade comprese completamente in area urbana; distribuiscono il traffico delle strade primarie e raccolgono quello delle strade di quartiere. Tali strade vengono previste a due o più corsie per senso di marcia, di cui alcune eventualmente destinate ai mezzi pubblici, e con possibile presenza di carreggiate di servizio per la manovra e la sosta;

3) Strade di quartiere o di zona: sono strade comprese in un solo settore dell'area urbana: servono da collegamento tra quartiere o zone.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così stabilite, salvo diversa indicazione del PRG.

Strade di tipo a) - m. 60,00

Strade di tipo b) - m. 40,00

Strade di tipo c) - m. 30,00

Strade di tipo d) - m. 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite precedentemente, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo 1956, n.371, all. 2).

A completamento della norma quantitativa relativa alla viabilità posta al di fuori dell'abitato è opportuno indicare norme relative alla progettazione del sistema viario urbano nell'insieme o in una sua parte.

La strada urbana, infatti è caratterizzata dalla presenza, su di un'unica sede, di varie funzioni, il cui dimensionamento dipende da diversi criteri e finalità progettuali.

Tali elementi si individuano nelle carreggiate, in marciapiedi, negli attraversamenti pedonali, nelle aiuole verdi, e nelle aree di stazionamento, ecc. e vengono dimensionati in rapporto alla destinazione di uso della strada.

Non è tanto importante la larghezza stradale, al fine di identificare delle opere di arredo accessorie, quanto il suo scorrimento e la capacità di raccolta e smaltimento del traffico delle strade locali.

4) Strade locali: sono strade interamente comprese all'interno di una zona, a servizio diretto degli insediamenti con la funzione di raccogliere il traffico per immetterlo sulle strade di quartiere, o, in assenza, su quelle di scorrimento.

5) Strade pedonali: strade di pertinenza esclusivamente pedonale.

Fasce laterali di pertinenza stradale. Ai margini della carreggiata sono da prevedersi fasce laterali di pertinenza stradale, comprese tra il bordo della carreggiata medesima ed il confine della proprietà privata, comunque libere da qualsiasi edificazione a carattere permanente.

Dette fasce, che concorrono a ridurre gli effetti negativi conseguenti all'inquinamento atmosferico ed acustico generato dal traffico veicolare, sono destinate al mantenimento dei livelli di fruibilità della circolazione veicolare previsti per ciascun tipo di strada ed in esse possono quindi trovare collocazione: banchine e piazzole o corsie di manovra: fermate dei mezzi pubblici e relative pensiline; isole spartitraffico e separatori fisici tra movimenti e soste veicolari; fasce a verde, anche alberate e piste ciclabili; carreggiate a servizio e carreggiate di categoria inferiore a quella in esame; marciapiedi e passaggi pedonali di servizio.

L'eliminazione degli effetti dannosi dell'inquinamento è propria della normativa urbanistica relativa alle distanze di rispetto, da commisurare sia al tipo di strada che al tipo di edilizia latitante cui esse competono.

Le distanze di rispetto sono quindi aggiuntive alla sede stradale, definita come complesso della carreggiata con relative fasce laterali di pertinenza stradale.

Tali fasce non possono essere riservate a futuri ampliamenti della carreggiata, se non quelli specificamente già previsti in sede di progettazione iniziale della strada.

La profondità - p - delle fasce laterali, lungo tutto il tronco stradale (a prescindere cioè dalle maggiori esigenze di ampiezza in area di intersezione), deve al minimo risultare pari ai valori indicati nella seguente tabella.

Caratteristiche geometriche minime della sezione trasversale

Denominaz.	Tipi di carreggiate	Larghezza (m) delle corsie	Numero di di corsie per senso di marcia	Larghezza minima (m) dello spartitraffico centrale	Larghezza (m) della corsia di emergenza	Larghezza (m) delle banchine	Larghezza min. (m) dei marciapiedi	Larghezza min. (m) delle fasce di pertinenza
	A	B	C	D	E	F	G	H
Strade primarie	a senso unico separate da spartitraffico	3,50	2 o più	1,60 (con barriere)	3,00	=	=	20
Strade di scorrim.	separate ov. possibile	3,35	2 o più	1,10 (con barriere)	=	1,00	3,00	15
Strade di quartiere	ad unica carreggiata in doppio senso	3,00	1 o più	0,50 (con cordolo sagomato o segnaletica)	=	0,50	4,00	12
Strade locali	ad unica carreggiata in doppio senso	2,75	1 o più	=	=	0,50	3,00	5

Nelle zone di rispetto degli assi viari principali o nelle zone libere contigue alla viabilità principale è ammessa, in conformità di un apposito piano commerciale che l'Amministrazione dovrà predisporre, l'installazione di distributori di benzina.

Il lotto minimo dovrà avere una profondità minima non inferiore a 15 ml. ed una lunghezza minima di 30 ml.

CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 3.1 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Ai sensi della Legge 26/9/1939, n. 1497 e della Legge n. 431/85

Gli strumenti di intervento urbanistico preventivo previsti dalle presenti norme d'attuazione che intervengono nelle zone totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico debbono essere corredati dai seguenti elementi:

- relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri delle modalità attuative dello strumento urbanistico attuativo;
- rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto in scala non inferiore a quelle previste dalle presenti norme con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle eventuali unità edilizie esistenti, con indicazioni dell'uso originario, dello stato di fatto e delle caratteristiche tipologiche;
- descrizione dei caratteri paesaggistici, morfologici e vegetazionali dell'area e dell'intorno;
- documentazione fotografica;
- tavola di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - a) le modificazioni paesaggistiche, morfologiche e vegetazionali e di ogni altro elemento naturale o antropico costituente il paesaggio;
 - b) gli interventi in materia di sistemazione del terreno, di regimazione delle acque e di protezione e tutela delle risorse idriche;
 - c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi;
 - d) plastico planovolumetrico in quanto necessario;
 - e) norme tecniche d'attuazione.

ART. 3.2 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono sottoposti a vincolo idrogeologico tutti i terreni del tenimento comunale così come indicato nelle tavole di P.R.G.

ART. 3.3 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE STRADE

Le norme previste dalla Legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740; dalla Legge 7/2/1961, n. 59; dalla Legge 24/7/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla Legge 6/8/1967, n. 765; dal D.I. 1/4/1968, n. 1404; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135 e dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970, n. 5890 e Nuovo Codice della Strada qui richiamato, regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale.

Nelle zone di rispetto stradale è consentito esclusivamente l'uso agricolo del suolo.

ART. 3.4 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE FERROVIE

Al fine della sicurezza del traffico ferroviario la costruzione dei manufatti è vietata a meno di 30 ml. dalle rotaie ai sensi dell'art. 47 e segg. del D.P.R. 11/7/1980, n. 753.

ART. 3.5 - DISTANZE DI RISPETTO DAI CORPI IDRICI

Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, acque di transizione (zone di foce, laghi e stagni salmastri, lagune, paludi), acque costiere, falde acquifere sotterranee, si ritengono qui richiamati il R.D. 25/7/1904, n. 523; il R.D. 11/7/1913, n. 959; il R.D. 11/12/1933, n. 1775; la Legge 24/7/1971, n. 729; il D.P.R. 24/7/1977, n. 616, il punto 1.7 del Titolo II della Legge Regionale 20/3/1982, n. 14 e dalla Legge n. 431/1985.

ART. 3.6 - DISTANZE DI SICUREZZA E NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

ART. 3.7 - DISTANZE DI RISPETTO E SERVITU' DAGLI IMPIANTI PER IL TRASPORTO DI FORME DI ENERGIA

Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero Lavori Pubblici 15/5/1952, punti A,B,C, e R.D. 11/12/1933, n. 1775 e D.P.R. 21/6/1968, n. 1062.

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE

Le zone produttive si suddividono in:

- zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3;
- zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8.

ART. 4.2 - ONE D: AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITA'

Le zone D per attività secondarie e terziarie sono principalmente destinate all'industria (D1), all'artigianato (D2), alla trasformazione del prodotto agricolo (D3), alla zona fieristica (D4), al terziario direzionale (D5), a specifiche attività turistiche (D6), ad attività agrituristiche (D7), a vocazione turistica (D8).

I paragrafi successivi riportano e specificano le destinazioni, le modalità di intervento e quanto altro necessario per la realizzazione di ciascuna zona.

ART. 4.3 - ZONE D1 AREE PER INDUSTRIE (esistenti e di progetto)

Dette aree sono quelle relative alle attività industriali, artigianali (di tipo nocivo) e quanto altro connesso con la trasformazione, la commercializzazione all'ingrosso, lo stoccaggio ed il deposito dei prodotti relativi (escluso il comparto agricolo).

Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero, piano particolareggiato, piano di lottizzazione) esteso all'intera maglia di P.R.G.C.

Tale strumento deve prevedere le urbanizzazioni nella misura indicata dal DM 1444 e deve essere redatto in conformità alle prescrizioni del regolamento edilizio.

- | | |
|-----|---|
| Sf | - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 2.000 |
| Iff | - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 3,5 |
| Rc | - rapporto di copertura massimo: 40% del lotto |
| P | - parcheggi: min. 15% del lotto |
| H | - altezza massima: ml 12.00 (salvo volumi speciali) |
| Df | - distanza tra i fabbricati non in aderenza: min. ml 10 |
| Ds | - distanza dalle strade: min. ml 5. |

Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di alloggi di servizio per il personale, per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo, avente - se di tipo familiare - le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare.

Nelle specifiche del piano urbanistico esecutivo e successivamente nelle richieste di concessione devono essere specificate le tipologie dei prodotti di scarico ed i relativi necessari impianti di depurazione previsti.

Nell'ambito delle altezze, se per motivate necessità tecnologiche di impianti, fosse necessario derogare le altezze previste, è consentito, previa presentazione di apposita documentazione e specifico progetto richiedere all'amministrazione la concessione in deroga.

ART. 4.4 - ZONE D2 AREE PER L'ARTIGIANATO (esistenti e di progetto)

Dette aree sono quelle relative alle attività artigianali (di tipo non nocivo) commerciali e quanto altro in termini di attività in stretto rapporto con la residenza.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C.

Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui al D.M. 1444, e deve prescrivere:

- Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 1.000
- US - aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni per la residenza nella misura minima prescritta dal DM 1444
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 2,5
- Rc - rapporto di copertura massimo: 50% del lotto
- P - parcheggi: minimo 10% del lotto
- H - altezza massima: ml 12
- Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10
- Ds - distanza dalle strade: minimo ml 5.

Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di residenze nella misura massima del 10% della volumetria.

Per quanto attiene l'area perimetrata nella tavola di zonizzazione con l'indicazione PIP si specifica che questa è relativa ad un piano attuativo, adottato dal C.C.

In caso di inattuabilità del PIP si prescrive per detta area la redazione dello SUE (così come perimetrato) nel rispetto degli indici e delle urbanizzazioni colà previste.

Per quanto attiene l'area perimetrata nella tavola di zonizzazione con l'indicazione "I24" (Piano di Recupero già approvato dal C.C.) si prescrive che ogni attività edilizia ad essa connessa rimane disciplinata dalle norme contenute nel piano "24" medesimo con la riduzione dell'Iff dal valore 6 mc/mq al valore 3,5 mc/mq.

In riferimento alla normativa che disciplina detta zona, si elimina il punto 14 riportante la dizione "aree per servizi privati di interesse pubblico secondo le finalità dell'opera S.Antonio".

ART. 4.5 - ZONE D3 AREE PER LA TRASFORMAZIONE DEL PRODOTTO AGRICOLO

Dette aree sono quelle relative alle attività connesse con la trasformazione del prodotto agricolo quali i frantoi, i caseifici, le distillerie, etc.

Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C.

Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del DM 1444.

Si prescrive:

- Sf - superficie fondiaria minima del lotto 2.000
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria 3,5 mc/mq
- Rc - rapporto di copertura massima 40% del lotto
- P - parcheggi minimo 15%
- H - altezza massima 10.00 ml
- Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo 10 ml
- Ds - distanza dalle strade minimo 5 ml

Nell'ambito delle altezze, se per motivate necessità tecnologiche di impianti, fosse necessario derogare le altezze previste, è consentito, previa presentazione di apposita documentazione e specifico progetto richiedere all'amministrazione la concessione in deroga.

Nelle specifiche del piano urbanistico esecutivo e successivamente nelle richieste di concessione devono essere indicate le tipologie dei prodotti di scarico ed i relativi necessari impianti di depurazione previsti.

Detti impianti possono essere realizzati in forma consortile tra diverse aziende, specificando comunque le quantità e le capacità totali di gestione.

In generale deve essere precisato il piano di manutenzione dell'impianto in modo tale da poterne garantire il controllo da parte dell'amministrazione.

Si suggerisce infine che tali impianti siano del tipo a riutilizzo delle acque depurate ed in caso diverso che siano specificate le modalità di smaltimento delle acque depurate ed in generale dei rifiuti.

ART. 4.6 - ZONE D4: AREE FIERISTICHE

La zona per attività fieristiche è destinata in modo particolare ad attrezzature quali:

1. esposizioni fiere e mostre permanenti
2. attrezzature per il quaternario (a tecnologia avanzata)
3. grandi magazzini di vendite (supermercati, magazzini a prezzo fisso);
4. ristoranti;
5. abitazioni a rotazione in misura stabilita nel 10% della cubatura complessiva.

L'organizzazione della zona fieristica richiede:

- rete viaria fluida e provvista di ampi parcheggi

- rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi.

In tali zone è obbligatoria l'adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata per superfici di intervento non inferiori a 20.000 mq. conformi per quanto attiene viabilità veicolare e pedonale ai piani di "intervento operativo" predisposti al fine di indicare alcuni essenziali aspetti dell'arredo urbano che si intendono necessari per ottenere una buona qualità ambientale.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Ift = indice di fabbricabilità territoriale totale 20.000 mc/ha
- b) altezza massima, $H = 21,00$ ml;
- c) aree private di uso pubblico (parcheggi) da definirsi in base al DM 1444;
- d) opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione da definirsi in sede di piano particolareggiato;
- e) opere di urbanizzazione secondaria di quartiere e cioè: quota parte del centro civico e amministrativo, sanitario ed assistenziale, culturale e ricreativo da precisare in sede di piano particolareggiato;
- f) H = potranno essere consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal regolamento edilizio purché previste dal Piano Particolareggiato;
- g) R_c = rapporto di copertura $Sc/Sf = 70\%$;
- h) lotto minimo = 20.000 mq.

ART. 4.7 - ZONE D5: AREE DESTINATE AL TERZIARIO DIREZIONALE

Dette zone sono quelle relative alla realizzazione di insediamenti destinati agli alberghi, agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici) alle attività ausiliarie al commercio ed al commercio, alle attività di comunicazione, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, spettacolo e relativi servizi, attività di servizio per le attività produttive, cliniche, centri di ricerca, associazioni, corporazioni, ecc.

Si prescrive:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2.0 (di cui 1,5 ad uso terziario ed 0.5 ad uso residenziale)
- US - aree d'uso pubblico da destinarsi ad urbanizzazioni secondo quanto previsto dal D.M. 1444 art. 5 punto 2)
- R_c - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area
- H - altezza massima: ml 25
- D_c - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- D_f - 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.

In tale zona gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare l'intera maglia prevista nelle tavole di P.R.G.

ART. 4.8 - ZONA D6: AREE DESTINATE A SPECIFICHE ATTIVITA' TURISTICHE

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici. Per complessi turistici si intendono tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali ed ambientali quali esemplificativamente: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze (con eventuale multiproprietà), centri sportivi (con annessi residenze), quali campi golf, maneggi, ecc. ed in generale attività ludiche che non creino pregiudizio alla quiete ambientale (come poligoni di tiro, autodromo, piste di motocross, discoteche all'aperto, ecc.), case per anziani, centri della salute.

Data la complessità del sistema strutturale del territorio sono vietate le installazioni di campeggi per tende e roulotte e qualsiasi attività che abbia caratteristiche di precarietà legata al turismo pendolare se non, entro aree controllate (solo per la ristorazione e la sosta all'aperto).

Per tutte le attività turistiche è prescritta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo nel quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, sono precisati.

- la struttura territoriale (morfologia e paesaggio)
- rilievi degli edifici esistenti e dello stato di conservazione - il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- le modalità di gestione
- la valutazione di impatto ambientale VIA
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativo rilievo e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste (secondo le disposizioni seguenti).

Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da amalgamarsi nell'ambiente e non costituire elemento di risalto dell'antropizzazione sul contesto, attraverso l'uso di forme, materiali, tecnologie, colori, ecc. idonei all'obiettivo sopra esposto.

Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, roverella, macchia mediterranea, ecc.).

Per quanto attiene le recinzioni si prescrive tassativamente l'uso di muretti a secco secondo le tradizioni locali e per quanto attiene le barriere protettive, l'uso di piantumazioni a siepe a copertura delle reti metalliche plastificate.

Fermo restando le norme imposte dalle leggi di tutela e di vincolo del paesaggio, ed i relativi nulla osta si prescrive quanto segue:

Lm: lotto minimo di intervento 5,00 ha

Strumento attuativo: P.P. e/o P.L.

Ift: indice di fabbricabilità territoriale 0,15 mc/mq

Distanza confini: 20 metri salvo rispetti stradali

Rapporto di copertura: max 10%

H: max m 8

n. piani FT: n. 2 di cui il primo pari al 60% del P.T.

Superficie standard come da DM 1444 art. 5 punto 1

Superficie destinata a parcheggi a raso: 5% della superficie totale

Superficie destinata a parcheggio interrato: min. 50% della superficie "coperta"
Superficie a verde e servizi di uso condominiale (previa apposita convenzione): minimo 50% del lotto
Indice di piantumazione ad alto fusto: 50 unità x ha

ART. 4.9 - ZONE D7: AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRITURISTICA

Dette zone sono quelle relative alla valorizzazione delle strutture agricole esistenti nell'ottica di riconversione e riqualificazione ambientale del patrimonio agricolo.

L'agriturismo comprende attività disciplinare della vita agricola, produzione e commercializzazione dei prodotti tipici, la ristorazione, attività alberghiera, gestione del tempo libero e attività collaterali, secondo modalità e disposizioni della LR 34/85.

Per la realizzazione di un progetto relativo a tali attività non è prescritta l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma la concessione diretta nella quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio sono precisati:

- la struttura territoriale del contesto (morfologia e paesaggio)
- rilievi dettagliati degli edifici esistenti, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali
- il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- le modalità di gestione del programma
- la documentazione esplicativa del progetto e la documentazione storica e fotografica
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativi rilievi e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste.

Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da non modificare i valori strutturali e formali delle preesistenze attraverso interventi, materiali, tecnologie, colori etc. conformi.

Il tutto deve essere ampiamente documentato nel progetto, nelle relazioni e nella documentazione allegata.

Nell'ambito dell'intervento sono consentite nuove edificazioni a servizio della struttura produttiva, che siano distaccate dalle preesistenze e che non vadano ad inficiare, corti, aie e quanto necessario alla caratterizzazione dei siti. Sono consentiti interventi di collegamento funzionale dei nuovi corpi con le preesistenze, tali da non inficiare l'assetto volumetrico, realizzate con materiali conformi alle tecnologie preesistenti. Sono altresì consentite le realizzazioni di impianti sportivi, piscine etc. finalizzate alla gestione delle strutture.

Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, raverella, macchia mediterranea, ecc.).

Per quanto attiene le recinzioni si prescrive il mantenimento delle preesistenze ed in caso di motivate nuove recinzioni, l'uso di muretti a secco secondo le tradizioni locali; per quanto attiene le barriere protettive si prescrive l'uso di piantumazioni a siepe (diessenze locali) a copertura delle reti metalliche plastificate.

Lm - lotto minimo d'intervento: l'ambito di pertinenza della proprietà intorno alle masserie

Iff - 0,03 mc/mq

Distacchi dai confini: 10 metri

Distacchi dalle strade: come da norme

n. Piani FT: max 2 e comunque non superiore al numero dei piani preesistenti

Volume realizzabile: max equivalente al 20% del volume preesistente.

Indice di piantumazione: 10 unità x ha da localizzare intorno all'abitato.

ART. 4.10 - ZONE D8: AREE A VOCAZIONE TURISTICA

Dette zone sono quelle relative alla realizzazione di complessi turistici e sono ubicabili nelle aree ricadenti nei fogli catastali di cui all'elenco allegato alle presenti norme.

Per complessi turistici si intendono tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali ed ambientali quali esemplificativamente: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze (con eventuale multiproprietà), centri sportivi (con annesse residenze), quali campi golf, maneggi, etc., case per anziani, centri della salute ed in generale attività ludiche ed agonistiche che non creino pregiudizio alla quiete ambientale (quali poligoni di tiro ed autodromi).

Sono altresì consentite in tali zone realizzazioni di impianti del tipo: piste di motocross, cartodromi e discoteche all'aperto purché la loro distanza da agglomerati abitati sia tale da assicurare lo smorzamento del livello acustico sino ai limiti previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

Data la complessità del sistema strutturale del territorio sono vietate le installazioni di campeggi per tende e roulotte e qualsiasi attività che abbia caratteristiche di precarietà legata al turismo pendolare se non, entro aree controllate (solo per la ristorazione e la sosta all'aperto).

Per tutte le attività turistiche è prescritta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate, nel quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, sono precisati:

- la struttura territoriale (morfologia e paesaggio)
- rilievi degli edifici esistenti e dello stato di conservazione
- il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- la corrispondenza con gli obiettivi del piano turistico regionale
- le modalità di gestione
- la valutazione di impatto ambientale VIA
- la documentazione esplicativa del progetto attraverso l'uso di plastici e fotomontaggi
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativo rilievo e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste (secondo le disposizioni seguenti).

Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da amalgamarsi nell'ambiente e non costituire elemento di risalto dell'antropizzazione sul contesto, attraverso l'uso di forme, materiali, tecnologie, colori, ecc. idonei all'obiettivo sopra esposto.

Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, roverella, macchia mediterranea, ecc.).

Per quanto attiene le recinzioni si prescrive tassativamente l'uso di muretti a secco secondo le tradizioni locali e per quanto attiene le barriere protettive, l'uso di piantumazioni a siepe a copertura delle reti metalliche plastificate.

Fermo restando le norme imposte dalle leggi di tutela e di vincolo del paesaggio, ed i relativi nulla osta si prescrive quanto segue:

Lm: lotto minimo di intervento 5 ha

Ift: indice di fabbricabilità territoriale 0,15

Dc: distanza confini: 50 metri salvo rispetti stradali

Rc rapporto di copertura: max 10%

H altezza: max m 8

n piani FT: n. 2 di cui il primo pari al 60% del P.T.

Superficie standard come da DM 1444 art.5 punto 1)

Superficie destinata a parcheggi a raso: 5% della superficie totale

Superficie destinata a parcheggio interrato: min. 50% della superficie "coperta"

Superficie a verde e servizi di uso condominiale (previa apposita convenzione): minimo 50% del lotto

Indice di piantumazione ad alto fusto: 30 unità x ha

ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITA'

Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate).

Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono 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 la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 è consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale può insistere (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto.

Per quanto attiene detta edificazione è consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio alla residenza ad uso privato quali piscine, campi sportivi etc, con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne è vietato l'uso pubblico.

Tutte le costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente PRG saranno oggetto di piani di recupero finalizzati a valutare il carico insediativo, la possibilità di sanatoria, i servizi e le infrastrutture necessari ed infine gli oneri spettanti a ciascuna unità immobiliare.

Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme.

L'edificazione ad uso produttivo (e non residenziale) nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature, con la precisazione che tale uso produttivo deve intendersi per attività agricola silvo-pastorali e similari.

Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è consentita nel rispetto dei valori storico-ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente.

Per il rilascio delle concessioni relative a quanto sopra va opportunamente specificato oltre i dati progettuali, lo stato di fatto del territorio (fisico e giuridico), delle preesistenze (attraverso documentazione di rilievo e fotografica analogamente a quanto prescritto all'art. 4.8) nel rispetto delle vigenti normative.

Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, è prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilità ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia.

Per quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovrà essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E) o secondario (D5).

Per quanto attiene le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) per usi agricoli se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con la medesima tecnologia.

E' fatto assoluto divieto dell'uso di tecnologie alternative, sono tollerate le recinzioni con paletti di sostegno e rete metallica (dal piano di campagna) senza cordolo fuori terra, debitamente accessoriate di essenze vegetali.

Per quanto attiene le attività speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attività militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attività agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attività esistente e futura deve essere autorizzata in conformità ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente.

ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili.

In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, così come previsto per le zone D e non producano inquinamento.

E' ammessa la costruzione 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 4 in gronda ed a ml 7 al culmine.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% 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 di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre.

Si prescrive:

- Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq,
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;
- Dc - distanza dai confini: min. ml 10
- Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti
- Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4.
- US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80.

ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE

Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda.

In queste zone è fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio idrogeologico del territorio.

Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da poter procurare inquinamento ambientale per via dei reflui prodotti.

Per dette zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.12.

ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE

Dette zone destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali, rientrano in aree vincolate ai sensi della vigente legislazione statale e regionale per quanto attiene:

- il vincolo paesaggistico ex lege 1497
- il vincolo storico ambientale ex lege 1089
- il vincolo idrogeologico
- il vincolo paesaggistico ex lege 431
- il vincolo faunistico (L.R. 10 del 1984)

In conformità ai prescritti di legge, ogni trasformazione è soggetta al nulla osta del competente organo tutorio.

Non è consentita l'edificazione di serre di tipo Y se non in deroga per giustificate motivazioni.

Fermo restando le norme generali di cui ai precedenti articoli 4.12 e 4.13, valgono le seguenti prescrizioni:

- Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 10.000
- Rc - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto
- H - max 4 metri
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq
- P - parcheggi: minimo 10% del lotto
- Dc - distanza dai confini: min. ml 10
- Ds - distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico esecutivo: min. ml 20,00
- US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 in località Castel del Monte sono tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico". In dette aree, per gli insediamenti esistenti legittimamente autorizzati e/o oggetto di condono, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole e/o di allevamento del bestiame previo piani zonali di utilizzazione e/o sviluppo aziendale.

Per le aree ricadenti nel raggio di Km.2.0 dal Castello di Federico in località Castel del Monte (misurate in proiezione orizzontale) si stabilisce il lotto minimo di mq. 30.000 e l'Iff. = 0,01 mc./mq.

ART. 4.15 - AREE ARCHEOLOGICHE

Per le aree archeologiche di chiara e puntuale individuazione, ancorché non vincolate ma derivanti da segnalazioni, è vietata ogni trasformazione senza il preventivo parere della Soprintendenza e dell'organo tutorio competente.

Per le aree archeologiche diffuse o comunque non chiaramente identificabili sul territorio, è necessaria la relazione di un tecnico competente in materia che certifichi lo stato dei luoghi e la congruenza tra il patrimonio archeologico prevedibile e le trasformazioni richieste.

Le aree archeologiche di cui ai punti precedenti sono quelle riportate nel seguente elenco:

- 1) Torre della Guardia (insediamento pre-classico)
- 2) Gurgo
- 3) Monte Santa Barbara (insediamento pre-classico)
- 4) Contrada Cugno di Volpe (necropoli classica)
- 5) Monte Faraone
- 6) Contrada Quadrone (tracciato Via Appia Traiana)
- 7) Lama di Carro (tracciato Via Appia Traiana)
- 8) Contrada Don Traiano (necropoli medievale)
- 9) Menhir

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

ART. 5.1 - 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'articolo 3, ultimo comma del D.I.M. n. 1444/68 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, ove prescritto, ed esplicitati in sede di progettazione edilizia.

Fanno anche parte della zona residenziale le seguenti urbanizzazioni asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, 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, sports e parcheggi.

Sono escluse, come destinazioni d'uso, quelle artigianali che producono "inquinamento" e comunque ritenute incompatibili con l'uso residenziale (es. i frantoi).

ART. 5.2 - ZONE RESIDENZIALI: DEFINIZIONI

Le aree residenziali si articolano in:

- A1 Centro Storico
- A2 Aree di interesse storico ambientale
- A3 Edifici sparsi di valore storico ambientale
- B1 Zone di impianto consolidato
- B2 Zone di edilizia economico popolare
- B3 Zone di recupero esterne al PdF
- C1 Zone residenziali di nuovo impianto
- C2 Zone residenziali miste di nuovo impianto
- C3 Zone residenziali estensive di nuovo impianto

ART. 5.3 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le aree per le urbanizzazioni secondarie sono quelle classificate nell'articolo 2.3, e sono state proporzionate secondo i seguenti standard minimi:

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo mq/ab 4,50

- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili mq/ab 2,00
- aree per parchi e giuochi mq/ab 9,00
- aree per parcheggi di zona mq/ab 2,50.

Le US relative alle zone omogenee A e B sono specificatamente individuate nella tavola di P.R.G.

Per le zone di espansione gli elaborati del P.R.G.C. non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree delle US; queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di US e delle relative superfici con la prescrizione che all'interno della maglia, oggetto di piano, dette urbanizzazioni non siano frammentate in lotti sparsi, ma concentrate in nuclei di superficie effettivamente utilizzabile.

La edificazione nelle aree per le US è sottoposta alla disciplina cui all'art. 2.3.

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 6.1 - ZONE A: CARATTERI GENERALI

Le zone A rappresentano il complesso delle preesistenze di valenza storico ambientale. In esse va garantita la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (vincolati o vincolabili ai sensi della L. n. 1098/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse ambientale.

Vi si perseguono, inoltre, 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;
- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

ART. 6.2 - ZONA A1: CENTRO STORICO

La zona, perimetrata dalle tavole di PRG, comprende il Centro Storico di impianto longobardo. Si tratta di un tutt'uno con rilevanti emergenze architettoniche di prevalente interesse storico, artistico e/o ambientale. L'unicità del complesso, consolidatosi attraverso il tempo storico, mettendo a nudo nella sua articolata complessità l'evolversi della vicenda urbana nella formazione del tessuto edilizio e nella stratificazione sociale andriese, è tale da richiedere un intervento unitario, volto essenzialmente alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità dei manufatti. Pertanto gli interventi di cui alla L. 457/78 devono necessariamente essere coordinati attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, relativo all'intera zona di recupero.

In tale ZTO (zona territoriale omogenea) il PRG si attua attraverso intervento preventivo, ossia mediante la redazione del PP (piano particolareggiato) secondo quanto disposto dagli artt. 19-20-21 delle L.R. 56/80.

Nella redazione di tale strumento urbanistico esecutivo vanno individuati e normati:

- a) gli edifici ed i complessi di edifici di carattere monumentale;
- b) gli edifici ed i complessi di elevato valore ambientale;
- c) gli edifici da realizzarsi previa demolizione degli attuali manufatti purché sia dimostrata la impossibilità del recupero statico e/o funzionale;
- d) gli edifici di nuova conformazione in aree di antica conformazione;
- e) gli edifici da realizzarsi ex novo in aree libere a completamento del tessuto urbano esistente;
- f) gli edifici o complessi di conformazione recente compresi i necessari diradamenti.

In assenza di Piano Particolareggiato, proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche da privati, singoli o consorziati, secondo il disposto della Legge

457/78, nei termini previsti dal Codice Civile e secondo le UMI (unità minime di intervento) predisposte dal PRG (tavola del Centro Storico in scala 1:1000).

In assenza di P.P. e/o di piani di recupero, nella zona A1 sono permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come elencati indicativamente dalla delibera di Giunta Regionale n.6320 del 13/11/1989 pubblicata sul bollettino Ufficiale della Regione Puglia il 20/02/1990 n.35 supplemento alle pagine 34 e 35.

Per la realizzazione di questi interventi è necessario chiedere autorizzazione al Sindaco corredando la domanda con le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto della manutenzione, con fotografie della facciata dell'edificio in cui essa trovasi, con dettagliata descrizione dei materiali, tecniche e colori da usare, nonché con esaurienti disegni esecutivi delle opere da eseguire.

Per quanto riguarda gli edifici vincolati dalla L. 1089/39, con apposito decreto trascritto alla Conservatoria del Registro immobiliare, e gli edifici o complessi, vincolati analogamente dalla L. 1497/39, i progetti redatti a norma del precedente comma e relativamente alla categoria del restauro conservativo di cui al punto c) dell'art. 31 L. 457/78, devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti Sovrintendenze, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

I piani di recupero possono prevedere e disciplinare, specificando con riferimento ai siti, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia si specifica che in assenza di Piano Particolareggiato è obbligatoria l'anastilosi delle facciate ovvero è tassativamente vietata qualsiasi modifica delle facciate, non solo per quanto attiene la forma, ma pure per quanto attiene i materiali e le tecnologie che devono essere simili a quelle di ricorrenza del fabbricato alla sua data di origine.

Detti elementi dovranno in tutti i casi essere valutati nel contesto dell'intero isolato e comunque si specifica che:

- 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, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grés 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 e le ringhiere dei balconi, nel caso esista la documentata 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 CCSC (Commissione Centro Storico Comunale)

- le superficie delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse monumentale 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 nulla-osta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).

Valgono gli articoli 7, 8, 9 del D.M. 1444/68.

ART. 6.3 - ZONA A2: AREE URBANE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Detta zona delimitata dal P.R.G.C. e di seguito riportata in specifico elenco, è considerata zona a valenza storico ambientale e quindi anch'essa di "recupero edilizio" sottoposta ad intervento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato e/o Piani di Recupero) con la precisazione che l'unità minima di intervento deve tendere alla ricostruzione della unità architettonica, ove la stessa risultasse frazionata sotto il profilo della proprietà.

In questa zona valgono le prescrizioni di cui all'art. 6.2.

Per i complessi edilizi e l'insieme urbano, in rapporto diretto con le zone A2, i materiali ed i colori da impiegare per i prospetti, sono quelli elencati nell'articolo 6.1 (leggi 6.2 per riferimento più idoneo).

ART. 6.4 - ZONE A3: EDIFICI SPARSI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Gli edifici di valore storico ambientale, così come indicati nell'elenco allegato al P.R.G.C., sono beni diffusi ricadenti in varie zone di P.R.G. per i quali è previsto il "recupero edilizio".

Per tali edifici valgono le prescrizioni di cui all'art. 6.2 con la esclusione di quanto previsto al comma 3° lettera c).

Si prescrive inoltre che all'edificio vengano assimilate le pertinenze. Per pertinenze si intendono precisi riferimenti fisici allo stato attuale quali il giardino ed in genere la piantumazione ad alto fusto presente, le corti, le aie, i viali etc. ed in generale tutti quegli spazi necessari alla chiara identificazione del bene nella sua originale configurazione.

In assenza di precisi riferimenti fisici valgono le norme di distacco minimo previste zona per zona e comunque perimetri non inferiori a mt.10 dal sedime del manufatto.

Si prescrive inoltre che nell'obiettivo del mantenimento e della valorizzazione di detti edifici per quanto attiene le zone C, D ed E, nel conteggio della volumetria realizzabile, va computata l'intera maglia, così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G., comprese le aree di sedime e di pertinenza individuate e non vanno scomputati i volumi degli edifici in oggetto.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale 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.C. 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.C. 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.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione 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) è 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 siano 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, 19).

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;
- b) 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).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.

L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.

Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).

Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.

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

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della 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 1/8 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 impianto 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.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la 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) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro edilizio
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di sostituzione edilizia
- f) interventi di completamento edilizio
- g) edificazione delle aree libere residue

in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 - ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni:

- Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;
- H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8;
- Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;
- Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;
- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;
- R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (senza alterazione dei volumi esistenti)
- interventi di sostituzione edilizia (con ricostruzione solo dei volumi preesistenti se ammissibili);
- interventi di ampliamento anche in sopraelevazione;

- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6

Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

- Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.
- H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.
- Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.
- Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.
- Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.
- Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.
- R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.
- Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.
- Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2,5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

ART. 6.7 - ZONE C1PdF,C2PdF,C3PdF

Le zone in oggetto perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3.

Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente:

- 167 Nord (Pizzolorusso)
- 167 Nord-Ovest
- 167 Ovest (S. Valentino)

ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

Dette zone sono quelle perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. edificate e riferibili ai disposti del D.M. 1444.

Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P.).

Detto strumento disciplina oltre la sanatoria (secondo le prescrizione della Legge 47 e succ. integrazioni) con specificità normative in merito, le procedure di riparto degli oneri a carico dei proprietari e le modalità di attuazione del piano.

Per dette zone, con prevalente destinazione residenziale si prescrive:

- SUE esteso all'intera maglia
- Iff - indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq
- Rc - rapporto di copertura massimo: 60% del lotto;
- H - max 15 metri e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ (min. ml 5)
- Df - distanza dai fabbricati ($H1 + H2$) 0,5 (min. 10 mt) se vi sono parti finestrate.
Nulla nel caso di costruzioni in aderenza a pareti senza aperture
- Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 mt (salvo preesistenze o allineamenti)
- Vc - verde condominiale: 20% dell'area
- AUS - 18 mq/ab

Le aree per urbanizzazioni secondarie sono da intendersi riferite ai soli carichi insediabili (aree libere)

Gli insediamenti produttivi artigianali sono costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati e/o regolarizzabili.

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 valore massimo pari al 20% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del presente PRG.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- H - Altezza massima: 7,50mt, salvo per particolari impianti tecnologici, con rapporto $H/L=1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml. 8;
- Df - distanza dai fabbricati: 10mt.
- Parcheggi e verde: minimo 30% dell'area in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatoria pari a 1 mq / 10 mc.

Per ampliamenti che utilizzano valori maggiori rispetto a quelli su indicati vanno seguite le procedure di deroga ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 56/80.

ART. 6.9 - ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero inedificati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

In tali ZTO ogni intervento è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel programma pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

ART. 6.10 - ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

Si prescrive:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5
- US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato
- Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area
- H - altezza massima: 15 ml
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00
- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10
- Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.11 - ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

Si prescrive:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;
- US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza
 - aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765;
- Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
- H - altezza massima: 15 ml;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
 Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;
 Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.12 - ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale rada: ville unifamiliari.

Si prescrive:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,4;
 US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza
 Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
 H - altezza massima: 9 ml;
 Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;
 Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
 Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20;
 Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.13 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE ZONE

A norma della L. 765/67 (art 18) e della L. 122/89 (art. 2), nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura in ogni caso non inferiore ad 1mq / 10mc di costruzione.

CAPO VII- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 7.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'amministrazione comunale procede all'attuazione del P.R.G.C. attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione così come disciplinati dal vigente ordinamento.

ART. 7.2 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PREVISTI NEL P.R.G.C.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti nel P.R.G.C. sono:

- Il Piano Particolareggiato
- Il Piano di Recupero
- Il Piano di Lottizzazione

Le modalità, le forme di esecuzione, le caratteristiche e quanto altro necessario a specificare ciascuno strumento, sono riportate nel Regolamento Edilizio alla parte IV art.102 e seguenti.

ART. 7.3 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi edilizi diretti così come prescritti nelle presenti norme, sono disciplinati da quanto disposto nel Regolamento Edilizio del presente P.R.G.C.

ART. 7.4 - COMPARTO E FASI DI ATTUAZIONE

L'istituto del comparto così come disciplinato dalla vigente legislazione statale e regionale afferisce le aree di espansione del presente P.R.G.C.

Le fasi di attuazione sono quelle previste e disciplinate nei disposti del Regolamento Edilizio.

ART. 7.5 - PARTECIPAZIONE AL COMPARTO

Il proprietario di edificio perimetrato in una maglia di zona omogenea può, con l'intera area di pertinenza dell'edificio, non aderire allo strumento urbanistico e, quindi, non fare parte del comparto, esprimendo la sua non volontà entro 60 giorni dalla richiesta.

ART. 7.6 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

Per quanto attiene le concessioni edilizie ed in generale le modalità di controllo delle opere e le corrispondenze economiche derivanti valgono i prescritti riportati negli articoli del Regolamento Edilizio.

CAPO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 8.1 - DISCIPLINA DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

Per aree sottoposte a vincolo si intendono tutte quelle normate da specifiche leggi statali e regionali ed incluse negli appositi elenchi (e nelle apposite mappe), redatti dagli organi competenti.

Fermo restando le specifiche disposizioni dettate dalle presenti NTE e le disposizioni generali prescritte nel R.E., valgono per queste aree le norme relative alla vigente legislazione statale e regionale in materia.

ART. 8.2 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Salvo quanto prescritto dalla vigente legislazione statale e regionale in materia si prescrive, come specificato nelle precedenti norme, la tutela e la valorizzazione del verde, soprattutto per quanto attiene le alberature di decoro o ad alto fusto, ed in generale le essenze pregiate preesistenti quali il carrubo, il pino, la quercia (nelle varie specificazioni), i faggi, i palmizi, etc. che caratterizzano il territorio comunale.

Si prescrive in generale che la piantumazione prevista afferisce unità arboree non inferiori ad anni 10 (al momento della messa a dimora).

In generale, la non ottemperanza ai disposti delle presenti norme per quanto attiene la piantumazione, costituisce in sostanza, difformità dai prescritti normativi e quindi perseguibile ai sensi delle vigenti leggi.

ART. 8.3 - SUPERFICIE DI MINIMO INTERVENTO

Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nella tavola di zonizzazione presente nel P.R.G., costituisce superficie di minimo intervento ex art. 51 della L.R. 56/80.

ART. 8.4 - COSTRUZIONI IRREGOLARI

Gli edifici abusivi, o comunque irregolari la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del P.R.G.C., non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria ai sensi della legge statale n. 47/1985 e della legge regionale n. 26/1985 e s.m.

ART. 8.5 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G.C., laddove non si riscontri evidente contrasto con gli insediamenti contigui e non si producano reflui inquinanti, è consentito (senza cambio di destinazione d'uso) oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ampliamento in relazione alle necessità dei cicli lavorativi secondo gli indici e le norme prescritte nella corrispondente categoria (D1, D2 e D3).

ART. 8.6 - CONCESSIONE IN DEROGA

Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della L.R. n. 56/1980, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione così come previsto nell'art. 23 del R.E.

ART. 8.7 - 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 di differenze tra gli elaborati grafici e gli elenchi di cui ai servizi, alle zone A2 e alle zone A3 prevalgono gli elenchi.

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

ART. 8.8 - ARREDO URBANO

Per quanto attiene le norme relative all'arredo urbano valgono le prescrizioni e le modalità previste nel R.E. agli art. 92 e seguenti.

ART. 8.9 - RIFERIMENTO NORMATIVO

Le norme sopra esposte sono integrate dalle disposizioni generali del R.E. del presente P.R.G.: quanto non specificato nell'articolato di cui sopra, deve in ogni caso fare riferimento a quanto colà previsto.

"Le presenti norme hanno validità nei limiti e nei termini delle determinazioni Comunali di cui al P.R.G. adottato e successiva delibera di Consiglio Comunale N. 12 del 17 febbraio 1995 ed in conformità a quanto condiviso e/o prescritto in sede di provvedimento regionale di esame della stessa delibera di C.C. N.12/95".