

REGIONE PUGLIA

Comune di Rutigliano

(Provincia di Bari)



Approvato con deliberazione

G.R. n. 555 del 31/03/05

Il Dirigente del S.U.R.
(Dr. Ing. Nicola GIORDANO)

ALLEGATO _____ ALLA

DELIBERAZIONE DI e.e. N. 60

DEL 07-10-04

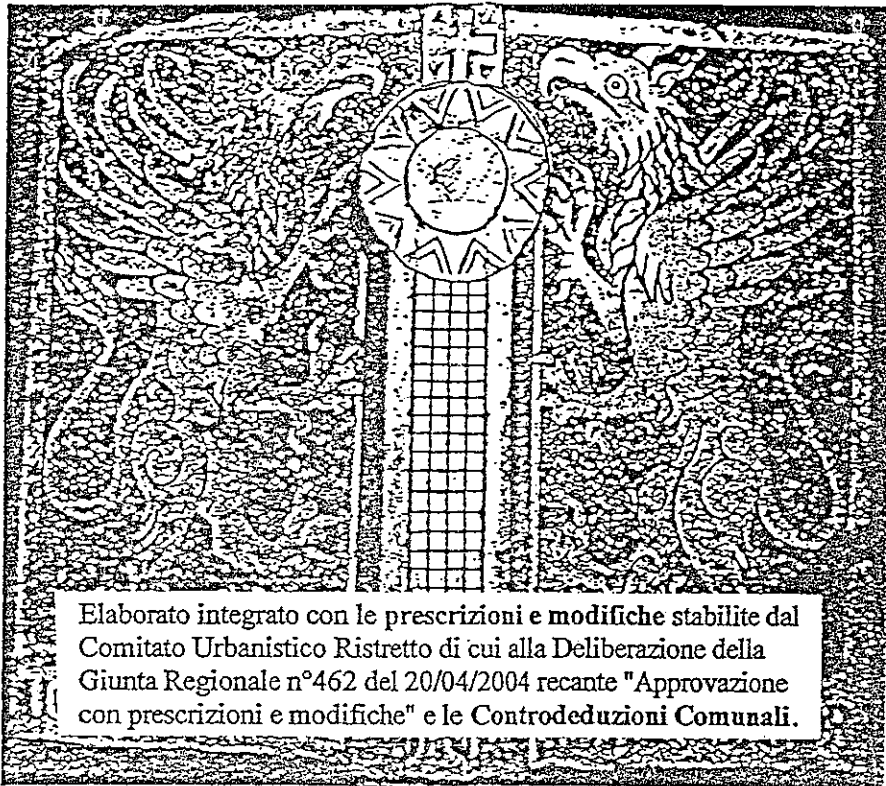
PIANO

REGOLATORE

GENERALE

REGIONE PUGLIA SETTORE URBANISTICA - BARI -
- 3 NOV. 2004
Prot. N. <u>11583</u>

NORME TECNICHE

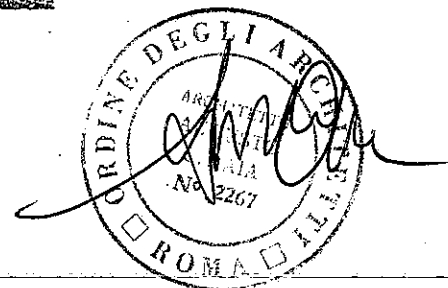


20 SET 2002



Elaborato n. 22 /Regione

dott. arch. Augusto Chiaia
dott. arch. Rocco Dioguardi



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Art. 1 - Estensione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di Rutigliano e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti norme e le indicazioni contenute nelle tavole del presente P.R.G. redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle Leggi n. 765/67, 1187/68, 865/71, 10/77 e 457/78 ed alle Leggi Regionali della Puglia e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. (punto 3.9 istruttoria)

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Rutigliano (Bari) è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione Generale nonché dalle tavole allegate e qui elencate:

Tav. 01 - Inquadramento territoriale regionale, scala 1:275.000

Tav. 02 - Inquadramento intercomunale e piani dei Comuni contermini, scala 1:25.000

Tav. 03 - Pianificazione urbanistica generale precedente, scala 1:10.000

Tav. 04 - Estratto dal P.U.T.T. (Piano Urbano Territoriale Tematico) "Paesaggio e Beni Ambientali" della Regione Puglia, scala 1:25.000

Tav. 05 - Carta geologica (fonte elaborati redatti dal Dott. Geol. Pasquale Pirulli e Prof. Ing. Geol. Claudio Cherubini), scala 1:10.000

Tav. 06 - Carta geotecnica (fonte elaborati redatti dal Dott. Geol. Pasquale Pirulli e Prof. Ing. Geol. Claudio Cherubini), scala 1:10.000

Tav. 07 - Carta idrogeologica (fonte elaborati redatti dal Dott. Geol. Pasquale Pirulli e Prof. Ing. Geol. Claudio Cherubini), scala 1:10.000

Tav. 08 - Stato di consistenza delle aree a servizi pubblici, scala 1:5.000

Tav. 09 - Carta dei beni archeologici ed architettonici fonte P. Catamo, M.T. Radogna ed Archeoclub di Rutigliano, scala 1:10.000

Tav. 10 - Carta dei vincoli, scala 1:10.000

Tav. 11 - Aree vincolate dal P.R.G., scala 1:10.000

Tav. 12 - Rilevamento dello stato di consistenza edilizia - tav. A scala 1:2.000

Tav. 13 - Rilevamento dello stato di consistenza edilizia - tav. B scala 1:2.000

Tav. 14 - Zonizzazione centro urbano - tav. A scala 1:2.000

Tav. 15 - Zonizzazione centro urbano - tav. B scala 1:2.000

Tav. 16 - Quantificazione delle zone omogenee del centro urbano - tav. A scala 1:2.000

Tav. 17 - Quantificazione delle zone omogenee del centro urbano - tav. B scala 1:2.000

Tav. 18 - Zonizzazione territoriale, scala 1:10.000

Tav. 19 - Comparti di P.R.G., scala 1:5.000

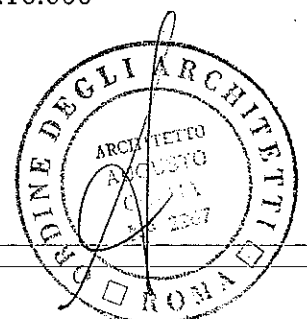
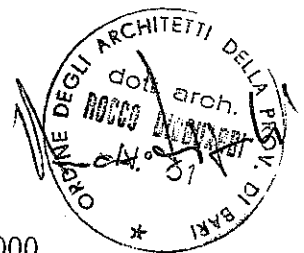
Tav. 20 - Quantificazione delle zone omogenee fuori dal centro urbano, scala 1:10.000

Tav. 21 - Relazione Generale

Tav. 22 - Norme Tecniche

Tav. 23 - Regolamento Edilizio

Tav. 24 - Tabelle statistiche



A seguito dell'approvazione della G.R. n° 462/2004 il Comune di Rutigliano ha provveduto ad apportare i richiesti adeguamenti agli elaborati di piano e pertanto dove sono intervenute le modifiche si è provveduto a redigere una nuova serie di elaborati scritti e grafici che di seguito si riporta e che assumono il valore legale conferito dalla definitiva approvazione del P.R.G. da parte della G.R.

- **ELABORATO n°21/Regione**
Relazione Generale
- **ELABORATO n°22/Regione**
Norme Tecniche
- **ELABORATO n°23/ Regione**
Regolamento Edilizio
- **ELABORATO n°24/Regione**
Tabelle statistiche

- **Tav. 04 bis/Regione:**

Localizzazione dei beni soggetti a vincolo territoriale e/o puntuale con riferimento agli Atlanti della Documentazione Cartografica del P.U.T.T.

Scala 1:10.000

- **Tav. 09/Regione:**

Carta dei Beni Archeologici ed Architettonici

Scala 1:10.000

- **Tav. 10/Regione:**

Carta dei Vincoli

Scala 1:10.000

- **Tav. 11/Regione:**

Aree vincolate dal P.R.G.

Scala 1:10.000

- **Tav. 14/Regione:**

Zonizzazione Centro Urbano **Tavola A**

Scala 1:2.000

- **Tav. 15/Regione:**

Zonizzazione Centro Urbano **Tavola B**

Scala 1:2.000

- **Tav. 16/Regione:**

Quantificazione delle Zone Omogenee del Centro Urbano **Tavola A**

Scala 1:2.000

- **Tav. 17/Regione:**

Quantificazione delle Zone Omogenee del Centro Urbano **Tavola B**

Scala 1:2.000

- **Tav. 18/Regione:**

Zonizzazione Territoriale

Scala 1:10.000

- **Tav. 19/Regione:**

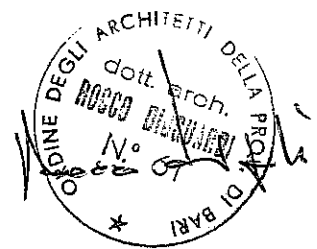
Comparti di P.R.G.

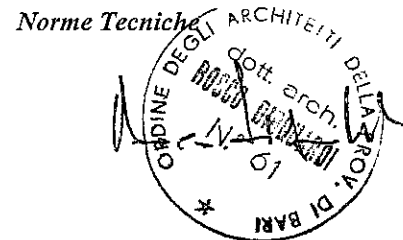
Scala 1:5.000

- **Tav. 20/Regione:**

Quantificazione delle Zone Omogenee fuori dal Centro Urbano

Scala 1:10.000





Art. 3 - Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G., hanno efficacia nei confronti di Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici, prevalgono le norme scritte e, tra i grafici, quello in scala a denominatore minore.

Appare opportuno specificare che per quanto non contenuto nelle NTE del PRG debba farsi riferimento alle leggi statali e regionali vigenti. (art 4.11 Delibera G.R. 6320/89)

Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico *o nei casi contemplati da specifiche norme o disposizioni vigenti. (punto 3.9 istruttoria)*

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 2/4/68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

Art. 5 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata anteriormente all'adozione del P.R.G. la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche anche volumetriche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

Per gli edifici e/o attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G., sono consentiti soltanto interventi di manutenzione e/o di adeguamento dei cicli lavorativi, che non comportino ampliamenti dell'edificato. (art 4.8 Delibera G.R. 6320/89)

Qualora si tratti di edifici già legittimamente utilizzati ad uso produttivo o commerciale anteriormente all'adozione del Piano, l'area di pertinenza dell'edificio quale risulta da licenza o concessione edilizia, anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata per gli usi consentiti dalle norme specifiche delle zone produttive definite dal presente P.R.G. senza però aumenti di superfici utili e limitatamente alle parti corrispondenti all'attività svolta, ma solo fino alla cessazione di tale attività.

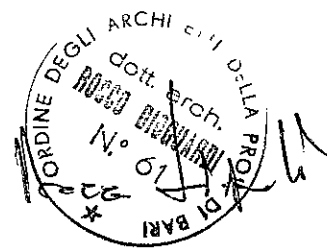
Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa, ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

La adozione e la approvazione del P.R.G. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentati e recepite in qualsivoglia destinazione di zona.



La regolarizzazione della situazione amministrativa di tali costruzioni deve seguire le prescrizioni delle specifiche Leggi statali e regionali.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI



Art. 6 - Descrizione degli indici urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme i parametri urbanistici sono esclusivamente quelli di seguito definiti con prevalenza su analoghe definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Gli indici di fabbricabilità non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti ad edifici esistenti, se non per ampliamenti degli stessi.

1) Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT), s'intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5) comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G., delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e delle aree per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi, a meno che queste ultime (servizi, verde e parcheggio) non siano comprese nel perimetro del comparto unitario di attuazione.

2) Superficie fondiaria (SF)

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area edificabile, già individuata dal P.R.G. negli elaborati di zonizzazione, ed anche quella parte di area edificabile definita in sede di strumento urbanistico attuativo e che con tale atto pianificatorio risulterà dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.

La superficie fondiaria oltre che in sede di pianificazione urbanistica attuativa, può essere suddivisa in lotti che debbono però risultare dimensionati secondo la minima unità di intervento ove previsto dalle specifiche norme di zona.

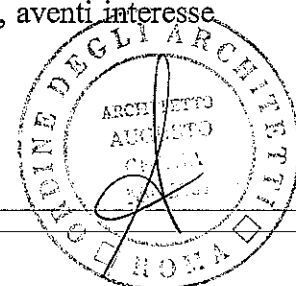
3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade, delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione viaria, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

5) Superficie minima d'intervento (Sm)



E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale ove è specificatamente richiesta dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici preventivi.

L'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o alla concessione ad edificare sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati, di apposito accordo scritto o convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

6) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St (mc/mq).

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie fondiaria Sf (mc/mq).

8) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale St (mq/ha) ed equivale al volume massimo costruibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale (It) diviso per 3,20.

9) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mq/mq) ed equivale al volume massimo costruibile in base all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) diviso per 3,20.

10) Superficie Utile (SU)

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle superfici lorde di:

- autorimesse (nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione);
- servizi tecnici del fabbricato (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc.);
- porticati di uso pubblico e dei balconi incassati o in aggetto.

Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per i casi di demolizione e ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

11) Superficie coperta (SC)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori e dentro terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.

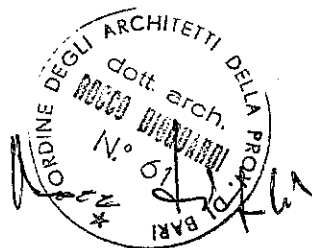
12) Rapporto massimo di copertura (Q)

Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

13) Distanza tra fabbricati (DF)

La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici escluso balconi e pensiline.



**14) Distanza dei confini (DC)**

La minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici (escluso balconi e pensiline) ed i confini del lotto.

15) Distanza dal ciglio stradale (DS)

E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4.50.

16) Altezza massima degli edifici (H)

L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media tra le altezze di ciascun fronte di un edificio.

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale, o dal piano campagna ed il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla media delle differenze di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dal piano campagna è quella del piano di calpestio del medesimo terrazzo. In caso di parti di edifici con fronti arretrate, l'altezza delle fronti va considerata come la somma delle altezze delle singoli pareti verticali.

Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria fissati dal P.R.G. si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili nei casi di intervento edilizio diretto, mentre nei casi di attuazione di piani urbanistici attuativi gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria vengono determinati in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

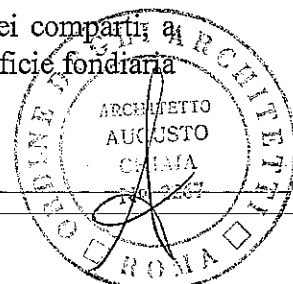
Il volume complessivo (o la superficie utile complessiva), risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (o di utilizzazione fondiaria) alla superficie dei lotti netti edificabili, non dovrà risultare comunque superiore al volume (o alla superficie utile) risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (o di utilizzazione territoriale) alla superficie territoriale d'intervento.

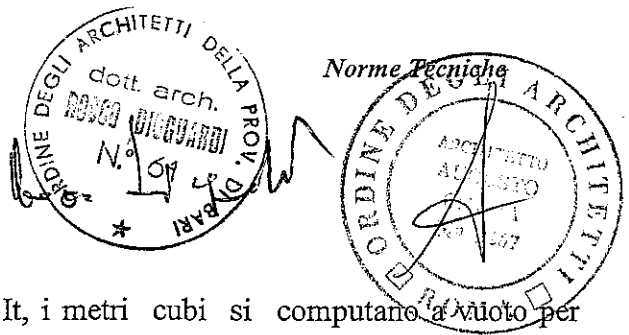
Nei casi d'intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile con esclusione delle parti destinate o da destinare a strade di uso pubblico, a zone di rispetto o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici esistenti per i quali si è esaurita la volumetria edificabile non possono essere riutilizzate anche a seguito di successivi mutamenti di diritti di proprietà e/o altri diritti reali sulle stesse.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vanno detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.





Art. 8 - Computo delle cubature

Nel calcolo delle cubature relative agli indici I_f ed I_t , i metri cubi si computano a vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata dal pavimento al pavimento sovrastante, con una misura minima convenzionale di mt. 3,20 anche se l'altezza interna è di mt. 2,70.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna misurata dal pavimento all'intradosso del colmo sia inferiore a mt. 2,20 ferma restando che l'imposta del tetto sia data dall'incrocio tra il piano di calpestio del locale sottotetto e la falda inclinata.

Ai fini del computo delle volumetrie i volumi tecnici, ovunque disposti, vanno sottratti alle volumetrie con altezza utile massima di mt. 2,40.

Nei locali sottotetto, con altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati i volumi tecnici e i vani accessori (lavanderia, stenditoi, ecc.), purchè abbiano altezza media di mt. 2,50 misurata dal pavimento e la congiungente tra la linea di gronda e quella di colmo.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzati con infissi e vetro trasparente ricavati nella falda del tetto o con abbaini purchè arretrati rispetto al fronte stradale di mt. 1,50 minimo.

I vani accessori possono essere costruiti, come i volumi tecnici, in deroga all'altezza massima dell'edificio, conteggiando la cubatura al di sopra del lastrico solare purchè di altezza utile non superiore ai mt. 2,40 con arretramento rispetto al fronte stradale di mt. 3,00.

Nel computo del volume del fabbricato si terrà conto esclusivamente delle cubature comunque realizzate al di sopra del piano stradale e/o del piano campagna precisando che le residenze non sono ammissibili nei piani interrati e/o seminterrati.

La quantità fino ad un metro fuori terra non rientra nel calcolo delle cubature quando viene utilizzato per i locali seminterrati, per la zoccolatura dell'edificio o per una maggiore altezza del piano terra, oltre i mt. 2,80, che sono l'altezza minima del piano terra purchè i locali non abbiano destinazione commerciale ovvero artigianale ovvero accessori a servizio degli alloggi.

I locali seminterrati destinati a non residenza e/o accessori (lavanderia, tavernetta, ecc.), con altezza non superiore a mt. 2,65, rientrano, quindi, nel calcolo delle cubature per la sola parte che emerge dalla quota media del piano stradale e/o piano campagna.

Sono esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- a) i porticati a livello strada purchè aperti su tre lati e di altezza inferiore a metri 3,50 tra pavimento e soffitto;
- b) i porticati passanti, cioè aperti su due lati opposti, quando il loro uso è aperto al pubblico transito pedonale (anche solo diurno);
- c) i balconi, le logge non aggettanti sul suolo pubblico, quando si configurano come porticati aperti su tre lati situati non al piano terra, e per le parti rientranti, se la profondità è inferiore a metri 1,80; mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di mt. 1,80; i parapetti, i cornicioni, le pensiline, e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- d) i volumi tecnici aventi altezza interna utile inferiore a mt. 2,40, purchè intesi come volumi per contenere esclusivamente quanto qui elencato e cioè: l'extracorsa degli ascensori, locali per motori degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento, locali contatori, corridoi di disimpegno dei suddetti volumi tecnici.

La superficie massima dei volumi tecnici asservibile per ciascun appartamento non può essere superiore al 10% della superficie utile residenziale più il 5% della superficie utile non residenziale escluso il vano scala. Per le zone produttive, i volumi tecnici avranno dimensioni proporzionali alle reali esigenze giustificate da documentazioni tecniche relative. *Il vano scala quindi non partecipa alla formazione della superficie massima dei volumi tecnici asservibili a ciascun appartamento. (osservazione 67)*

- e) i piani destinati a garage compresi quelli interrati e non, esterni alla sagoma del fabbricato. Per i garage al di sopra del piano stradale e/o campagna dovrà essere rispettato il rapporto di copertura precisando che non rientrano in tale fattispecie gli edifici realizzati o di cui alle concessioni rilasciate secondo lo strumento urbanistico alla data di adozione del P.R.G.;
- f) le scale all'aperto;
- g) le serre, se intese e realizzate secondo la normativa regionale;
- h) i pergolati, purchè realizzati con pali verticali ed orizzontali anche ancorati al suolo ma esclusivamente in legno e/o metallo e/o cemento prefabbricato e non;
- i) gli stenditoi aperti con almeno due lati, ma coperti a livello di lastrico solare con le stesse limitazioni dei volumi tecnici per quanto riguarda le distanze e con superfici non superiori a 10 mq.

Art. 9 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

La costruzione, anche senza opere infisse nel suolo, e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio, commerciali, è consentita soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G. (punto 3.9 istruttoria - art 4.2 Delibera G.R. 6320/89)

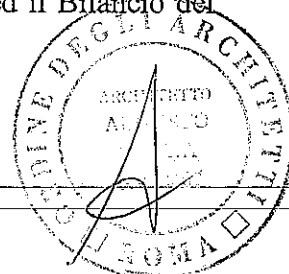
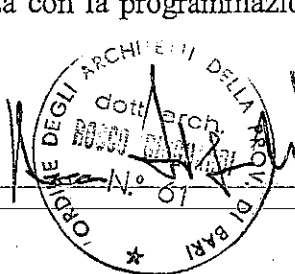
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un programma pluriennale di attuazione che qualora il Comune ne sia obbligato, sarà rispondente ai sensi dell'art. 9 della legge n.10/77 ed alle modalità di cui alla conseguente legislazione regionale.

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere ed a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.



- a) Piani di lottizzazione convenzionata (P. di L.) di cui all'art. 8 della legge 6/7/67 n. 765;
 b) Piani di Recupero (P.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della legge 457 del 5 agosto 1978 ed ai sensi del Titolo IV di detta legge.

Per gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del P.R.G., va precisata la permanenza della loro validità per quanto non esplicitamente modificato dal P.R.G. (punto 3.9 istruttoria - art 4.3 Delibera G.R. 6320/89)

CAPO II - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 13 - Il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13-14-15-16-17 della legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed alle Leggi Regionali.

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica si applica, nell'attuazione del presente P.R.G., nei casi previsti dai successivi articoli ed in tutti i casi in cui il Consiglio Comunale decida di farvi ricorso.

Per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato il Comune deve espropriare le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (indennizzando i proprietari) e realizzare le relative opere, rientrando, per i conseguenti impegni di spesa, attraverso i contributi di concessione edilizia (aliquota correlata con le urbanizzazioni).

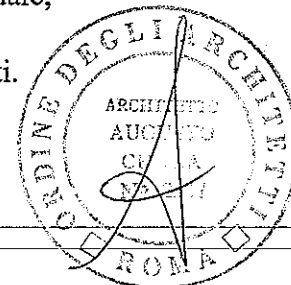
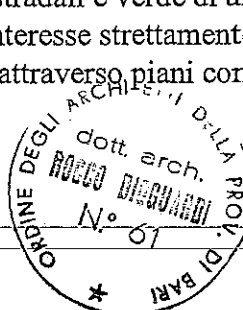
Ne segue che questi ultimi devono essere calcolati, nel caso del Piano Particolareggiato, non attraverso tabelle parametriche regionali ma attraverso la percentualizzazione dei costi insediativi individuati dalla relazione finanziaria dello stesso Piano Particolareggiato.

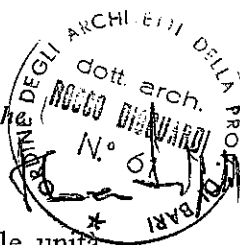
Nel caso poi il concessionario assuma (in attuazione del commi 5-10 dell'art. 24 della L.R. n. 6/79 e succ. mod.) la esecuzione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione (con relativa cessione delle aree al Comune), va precisato - nella specifica convenzione a stipularsi - il criterio di valutazione (per le aree e per le opere) da seguire nella applicazione dell'ottavo comma dello stesso art. 24 sopra richiamato.

Occorre, pertanto, risalire dal costo della o delle opere assunte dal concessionario alla relativa aliquota (il contributo) che gli deve essere scomputata. Ovviamente, se il concessionario assume la esecuzione di tutte le opere (con cessione delle relative aree urbanizzative di sua competenza), gli va scomputato tutto il contributo correlato alle urbanizzazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del Piano Particolareggiato attraverso piani convenzionati.





4) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Art. 14 - Il Piano di lottizzazione convenzionata

Il Piano di lottizzazione convenzionata prevede che i costi insediativi sono tutti a carico dei proprietari che, conseguentemente, vedono in pratica ovviamente annullata la aliquota correlata alle urbanizzazioni del contributo di concessione edilizia.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti norme, può essere autorizzata con l'inserimento nel P.P.A. e subordinata alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; qualora le aree per le opere di urbanizzazione secondaria fossero da reperire nel P.R.G. al di fuori della proprietà di lottizzazione, i proprietari lottizzanti dovranno versare al Comune tutte le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;

2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento prevista nel P.P.A.;

3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;

5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

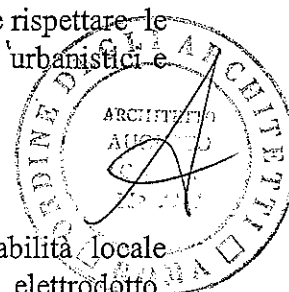
Alla convenzione devono essere allegati:

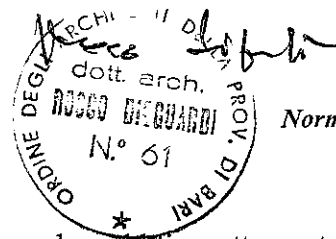
- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà completi di preventivo di spesa, e, nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate;
- i frazionamenti per le singole destinazioni edilizie e delle aree a cedersi.

La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata previa deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Il Piano di Lottizzazione deve contenere:

1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotti).





distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);

- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 5) schemi planimetrici ed altimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto, nonché possibilità di modifiche delle sagome planimetriche non superiori al 30% di quelle previste compatibili con la norma di P.R.G.;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto contenente anche un programma per l'attuazione coordinata degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere, inoltre, corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.



Art. 15 - Il Piano di Recupero

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona vanno individuate dal Consiglio Comunale le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

Sempre nell'ambito di tale zona sono individuati dal Consiglio Comunale gli immobili per i quali possono essere redatti i piani di recupero di iniziativa privata.

La proposta di piano di recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei piani di recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora essi intendano eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, degli enti pubblici (anche

avvalendosi dell'IACP), nonché limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

- da parte del Comune qualora siano rivolti all'adeguamento delle urbanizzazioni o qualora siano rivolti a sostituirsi ai privati, in caso di inerzia dei medesimi, con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della legge 457/78.

Art. 16 - Piano di edilizia economica e popolare PEEP

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167 del 18.4.1962 della legge 865/71 e della legge n. 10 del 77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione. Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni della Legge 457/78.

Art. 17 - Piano per insediamenti produttivi

Il PIP è un particolare piano particolareggiato relativo alle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71.

Art. 18 - Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi

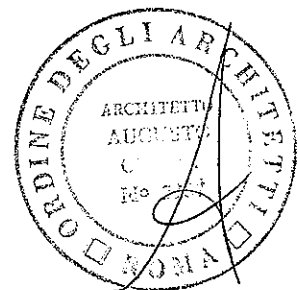
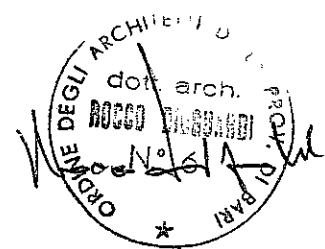
Qualora il P.R.G. preveda che, nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo, le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che:

ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature (divise in fogna bianca e fogna nera);
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;
- la rete telefonica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.



Per le aree totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi delle L. n. 1497/1939 e n. 431/85 la redazione dello strumento urbanistico esecutivo deve contenere:

- la illustrazione degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative, correlate alle motivazioni proprie del vincolo;
 - la analisi socio-economica e storica dell'area interessata in riferimento al contesto generale;
 - il rilievo degli edifici esistenti con indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle compatibili nuove destinazioni d'uso;
 - descrizione dei caratteri vegetazionali, morfologici e paesaggistici;
 - documentazioni fotografiche e cartografiche dello stato attuale dei luoghi;
- che gli elaborati progettuali, in numero e scale adeguate, illustrino:
- le modificazioni vegetazionali e di ogni elemento naturale costitutivo il paesaggio;
 - le modificazioni di ogni preesistenza costruita;
 - definizione plano-volumetrica, tipologica, di destinazione d'uso del nuovo a costruirsi;
 - i modi di attuazione.

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere accompagnati da una relazione tecnica redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità tra le previsioni dello strumento e le condizioni geologiche del sito.

Per le aree sottoposte a vincolo archeologico, vanno ribadite le prescrizioni della Legge n. 1089/39.

CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

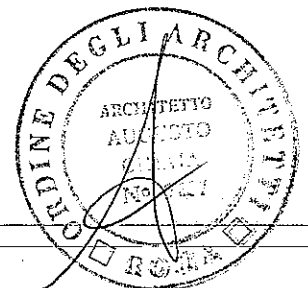
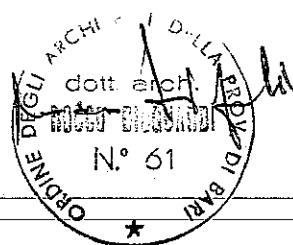
Art. 19 - Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito *titolo abilitativo* sia che le opere facciano parte dei piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio del *permesso di costruire* potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

La costruzione, anche senza opere infisse nel suolo, e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio, commerciali, è consentita soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G.





Art. 20 -Titoli abilitativi

1. Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*

2. Interventi subordinati a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

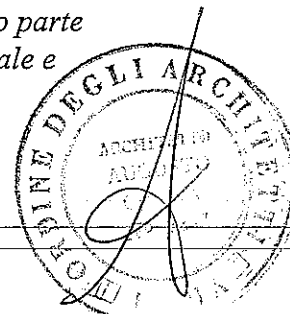
- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del Decreto Legislativo 380/01.

3. Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai punti 1 e 2, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.



In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui al punto 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

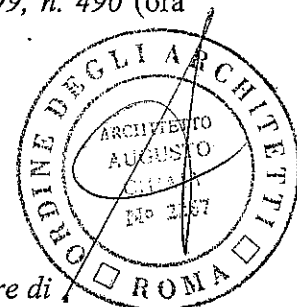
Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D.P.R. 380/01.

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004). (punto 3.8 istruttoria)

Art. 21 -Definizioni degli interventi edilizi

Si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in



parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

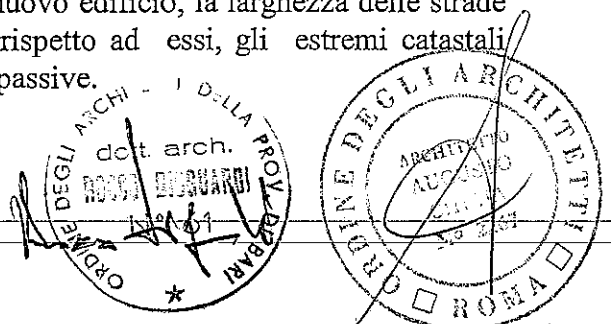
e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primari e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r(punto 3.8 istruttoria))

Art. 22 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico - edilizio, che deve essere aggiornato a cura del tecnico progettista dell'opera, al momento della richiesta di abitabilità e/o agibilità su restituzione di floppy disk all'uopo predisposto dall'Ufficio Tecnico per l'aggiornamento del rilievo aerofotogrammetrico. Ogni progetto, tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta con indicazione dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.



Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate, l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente, o di condizionare il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie per gli edifici esistenti

TITOLO III - ZONIZZAZIONE**CAPO I - ZONIZZAZIONE****Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1. Zone di uso pubblico e di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità ed alle piazze;
- zone a parcheggio (F3).
- zone a verde pubblico (F2);
- zone per servizi pubblici e per attrezzature tecnologiche ed urbane (F1).

2. Zone residenziali

- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante (A);
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale (B1/B2/B3/B4);
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali (C1/C2/C3/C4).

3. Zone a verde

- zone residenziali a ville (G1);
- zone turistico-residenziali (G2).
- zone ad impianti sportivi privati (F6)

4. Zone produttive

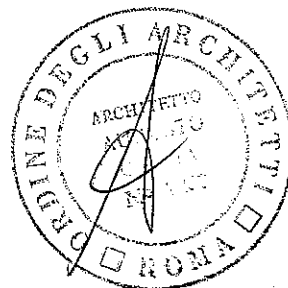
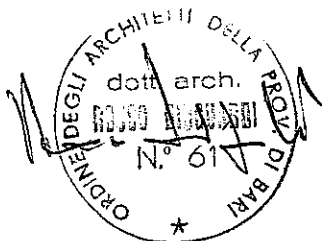
- zone per attività industriali (D1)
- zone per attività artigianali, di trasformazione, lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli e per le residenze connesse (D2)

5. Zona per servizi privati

- servizi integrativi della residenza (F5)
- zona commerciale e direzionale (F4)

6. Zone agricole

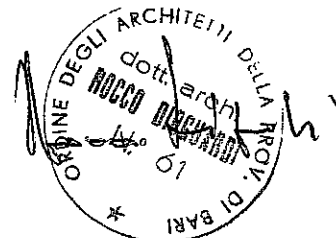
- zone agricole (E)



(punto 3.9 istruttoria)**CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE****Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e piazze**

Le zone destinate alla viabilità e piazze comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) le aree di rispetto stradale;
- d) le piazze.



L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e delle piazze, ove vi siano previste le relative fasce di rispetto, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Pertanto, il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò si configuri come variante al presente P.R.G.

Classificazione delle strade

Ai sensi del D.M. 1404 dell'1.4.1968 e successive modifiche, e cioè fuori dal centro urbano le strade sono classificate come segue in base alle previsioni di piano e prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni:

A) Strade di importanza nazionale.

Sono accessibili unicamente nei nodi indicati nelle tavole di piano: le costruzioni asserviranno la fascia di rispetto di 60 mt. Rientra in questa categoria il "Passante Barese" la cui definitiva ubicazione verrà determinata in sede regionale.

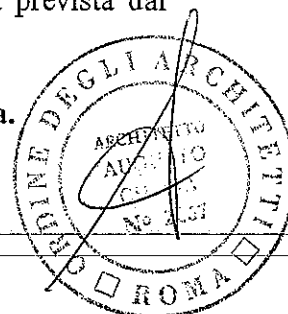
Sino a tale atto restano vincolati le previsioni del presente P.R.G. Dopo la definitiva approvazione da parte regionale cesseranno gli effetti di vincolo in contrasto con la definitiva ubicazione dell'arteria viaria in questione.

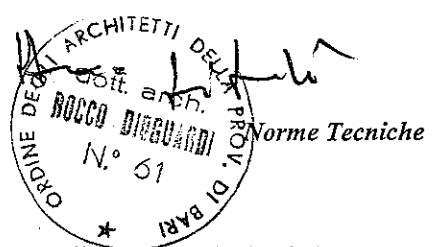
B) Strade di importanza regionale.

Sono accessibili esclusivamente nei modi indicati nella tavola di piano. Le costruzioni asserviranno la fascia di rispetto di 30 mt. Rientra in questa categoria la Statale 634 ed il raccordo con il "Passante Barese".

C) Strade di media importanza con funzione prevalentemente provinciale, intercomunale e comunale.

Sono accessibili, oltre che nei modi indicati nelle tavole di Piano, mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 100 metri; le costruzioni osserveranno la fascia di rispetto di ml. 20, e comunque rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nella tavola di Piano. Rientrano in questo gruppo la provinciale e la tangenziale urbana prevista dal P.R.G.

D) Strade di interesse locale con funzione prevalentemente comunale ed urbana.



Sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale di ml. 10.

E) Strade interne, interpoderali, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze.

Per tali strade non si prevedono fasce di rispetto, ma solamente l'applicazione delle norme di distacco dalla strada, specifiche di ciascuna zona.

Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, ove necessita, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista da piani e norme del settore e ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto, salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiate al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Norme particolari

a) Le attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F dell'art. 4 del DM 1444/68 punto 5) possono essere di proprietà sia pubblica, sia privata, possono rientrare nei P.P. dei servizi e vanno mantenute distinte dalle aree relative agli standards di cui al DM 1444/68.

b) Le aree di uso pubblico possono essere di proprietà sia pubblica, sia privata.

c) Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive) le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, devono essere cedute oppure acquisite dal Comune, in rapporto allo strumento attuativo di riferimento, secondo le vigenti disposizioni di legge. (punto 3.9 istruttoria)

Art. 26 - Parcheggi (F3)

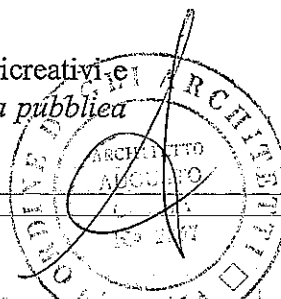
Le aree destinate al parcheggio ed alla sosta, indicate negli allegati grafici "Zonizzazione" del P.R.G., sono aree di pubblico servizio e quindi come tali rientrano tra quelle definite dall'art. 3 del D.M. 1444/68. Dette aree sono attuabili attraverso l'intervento pubblico su suoli acquisiti alla proprietà comunale sia attraverso cessione gratuita in sede di P. di L., sia a mezzo esproprio. L'attuazione delle aree a parcheggio può avvenire da parte dell'operatore privato tramite "concessione temporanea" regolata da una Convenzione che preveda la realizzazione dei parcheggi da parte dell'imprenditore privato, su suolo pubblico e la sua gestione durare per un tempo non superiore a trenta anni. Alla scadenza del tempo convenuto l'opera diverrà di proprietà pubblica salvo rinnovo oneroso. E' consentito al privato la costruzione di parcheggi privati interrati lasciando a parcheggio pubblico l'area superiore a livello stradale.

Art. 27 - Verde pubblico (F2)

Le zone a verde pubblico del Comune di Rutigliano sono suddivise per destinazione d'uso specifico:

a) Verde pubblico sportivo

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto *sia per iniziativa pubblica*



e/o ad iniziativa privata (punto 3.9 istruttoria) esteso all'intera zona omogenea così come rappresentata negli elaborati grafici di P.R.G., applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria massima (per gli impianti coperti) $U_f = 0,50$ mq/mq;
- la realizzazione degli impianti scoperti può accrescere l'utilizzo dell'area fondiaria sino al massimo dell'80% (totale tra impianti coperti e scoperti);
- altezza massima all'intradosso interno delle costruzioni $H =$ metri 7,50, salvo che per attrezzature di carattere particolare;
- parcheggi inerenti le costruzioni 5 mq. ogni 100 mc.;
- parcheggi di urbanizzazione primaria da reperirsi internamente all'area in ragione di un indice di utilizzazione fondiaria a parcheggi di 0,20 mq/mq;
- distanze dai confini degli impianti scoperti $D_c =$ ml. 5;
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;
- distanza delle strade $D_s = 5$ metri salvo eventuali maggiori fasce di rispetto derivanti da altre normative.

b) Verde pubblico attrezzato (giardini)

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere ed alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e depositi. L'altezza massima di tali strutture non potrà superare i mt. 5.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse; aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc, parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq. 100 mq di St.;
- c) H - altezza massima = metri 5,00.

c) Verde di arredo urbano

Tali zone sono costituite da aiuole spartitraffico o bordature di zona edificabile.

d) Parco

Tali zone del tutto inedificabili devono assicurare la dotazione di parchi urbani allo stato naturale con pavimentazioni ridotte al minimo necessario per la fruibilità.

Art. 28 - Zone per servizi pubblici (zona F1)

Le zone per servizi sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, stazione ferroviaria, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.



In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali o regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve consentire la verifica degli effetti dell'intervento stesso su tutta la superficie territoriale della zona omogenea relativa.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad esempio vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano all'intera specifica zona omogenea, così come graficizzata nella zonizzazione di P.R.G., i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$;
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$;
- c) altezza massima $H = \text{mt. } 12,50$;
- d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto $0,2 \text{ mq/mq}$.

Al fine di consentire quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n. 13/90 in specifiche zone speciali, individuate nelle planimetrie di zonizzazione scala 1:2.000 e scala 1:10.000, in quanto aree destinate alla realizzazione di pubblici servizi, è consentita l'installazione degli impianti di carburante con riferimento alle tipologie descritte all'art. 4 della Legge Regionale n. 13/90 e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 5 della citata Legge.

Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il Comune, laddove necessario, farà ricorso all'esproprio per causa di pubblica utilità delle aree idonee individuate, e quindi le cederà, mediante stipula di apposita convenzione ai titolari-concessionari cui il trasferimento è consentito.

Art. 29 - Zone per attrezzature tecnologiche urbane (Zona F1)

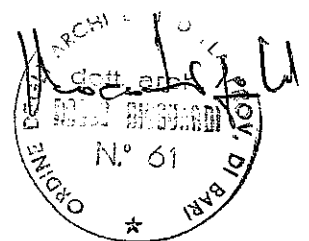
All'interno delle zone destinate all'uso pubblico, possono essere collocate attrezzature tecnologiche urbane, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., ai sensi della legge n. 1 del 1978 e della legislazione urbanistica che, pur configurandosi come zona F1 sono soggette a specifiche norme legate al tipo di destinazione d'uso sotto elencati.

Tali zone sono destinate alla installazione di:

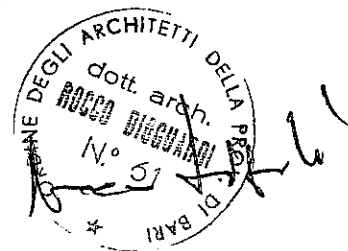
- centraline, impianti locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianti di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche e telefoniche;
- impianto di discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazioni di rilevamento atmosferico e di controllo antinquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- impianti tecnologici cimiteriali;
- piazzali, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana;
- impianti per carburanti.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggi = $0,20 \text{ mq/mq}$;
- distacco dai confini $D_c = \text{ml. } 3$;



- distacco dalle strade (a meno di vincoli derivanti da altre norme) $D_s = ml. 3$;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
 - altezza massima $H = ml. 7,50$ salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.



CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 30 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate, quali il commercio al minuto e le attività direzionali.

Da queste zone sono pertanto esclusi: depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore, come da normativa vigente per le lavorazioni che producono rumore, e non rappresentino una superficie utile (S_u) complessiva superiore al 20% della S_u dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di recupero di completamento e di espansione.

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione le attività di commercio al dettaglio e le attività direzionali, sono ammesse nella misura massima del 20% dell'intera Superficie Utile (S_u) dell'intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Derogano da tale limitazione i Piani Urbanistici Attuativi già adottati prima dell'adozione del P.R.G.

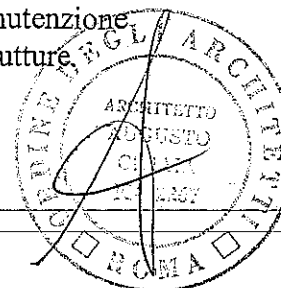
Nelle zone residenziali di cui al presente P.R.G., considerato che tutte le aree a servizi pubblici, verde pubblico e gran parte dei parcheggi pubblici necessari per Legge, sono già state identificate dallo stesso P.R.G., quando si opererà la pianificazione urbanistica attuativa delle singole sottozone, dovranno essere reperite esclusivamente le aree per la urbanizzazione primaria e quelle per le urbanizzazioni secondarie se non già individuate nel comparto, nella misura di 24 mq./ab.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

- A) Zone del territorio sulle quali sorgono elementi di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza;
- B) Zone del territorio edificate in toto o in parte ed a prevalente destinazione residenziale;
- C) Zone del territorio inedificate o parzialmente edificate destinate a nuovi insediamenti residenziali;

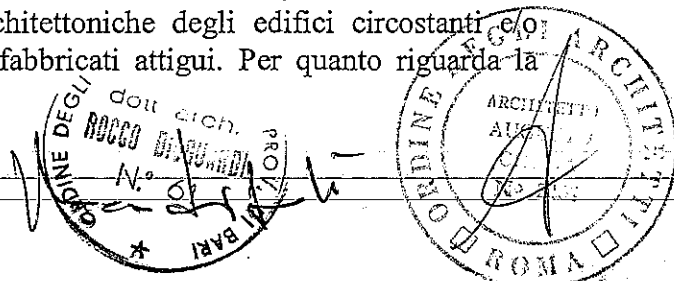
Art. 31 - Zone A

Tutti gli edifici interni al perimetro delle zone "A" nella planimetria di zonizzazione scala 1:2000 e tutti gli edifici e siti identificati e numerati nell'elaborato n°9 (osservazione 93) sono ritenuti di interesse storico o ambientale, in essi è consentito l'intervento diretto solo per manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture.



Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero". Per le zone "A" è previsto il ricorso alla redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato che definisca anche il ricorso a Piani di Recupero ai sensi dell'art. 3 lettere a)-b)-c)-d) ed f) del D.P.R. 380/01, (punto 3.9 istruttoria) che devono sempre prescrivere in particolare:

- 1) Nella manutenzione ordinaria ed in quella straordinaria, negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, in linea generale, si deve tendere in ogni caso al mantenimento ed al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e materici (quali ad esempio le strutture murarie, le volte, i solai di legno, le coperture a tetto, i collegamenti verticali, la composizione dei prospetti e quant'altro di specifico); in tutti i casi le facciate dovranno essere in toto lasciate inalterate; non sono ammesse aperture di nuova finestratura; è sempre vietato l'ampliamento di vani porta esterni a piano terra; è in ogni caso obbligatoria l'eliminazione degli interventi impropri in precedenza eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni.
- 2) Nel caso di edifici in struttura muraria, vanno conservati a faccia vista gli elementi lapidei di facciata, quali zoccolature a piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole, balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati; sono comunque vietate arbitrarie decorticazioni di pareti intonacate e/o scialbate a calce; vanno esclusi intonaci plastici, arricciature, stucco veneziano, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di Trani, travertino e simili; gli intonaci devono essere lisci e di basso spessore e devono seguire l'andamento delle murature (non a piombo); i cantonali in pietra irregolare devono essere scialbati a calce (come si è sempre fatto).
- 3) I rifacimenti di tinteggiatura sulle facciate devono essere esclusivamente di colore bianco, tranne nel caso di edifici storicamente con diversa coloratura; gli infissi esterni devono essere in legno; le chiusure di oscuramento devono essere realizzate esclusivamente con persiane in legno con colori armonizzati con la tinteggiatura di facciata e prevalentemente in verde locale o marrone scuro;
- 4) E' vietato l'uso di plastica per pluviali;
- 5) E' vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili; le stesse dovranno essere ripristinate secondo i tipi in uso nella tradizione locale (in ferro o in ghisa) con colore prevalentemente nero antracite opaco; non sono consentite colorazioni o finiture dorate, argentate o simili;
- 6) E' vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciati su strade ed in genere su spazi aperti;
- 7) E' vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie le stesse non devono essere esterne alla muratura e la parte terminale deve essere armonizzata con l'edificio esistente;
- 8) Sulle facciate prospicienti spazi pubblici, sono ammessi elementi o insegne pubblicitarie luminose la cui sporgenza sarà definita nei piani attuativi; non sono ammesse insegne o tabelloni pubblicitari sui lastrici solari.
- 9) La sostituzione edilizia può essere consentita unicamente nei casi di crolli o per edifici di recente realizzazione. La nuova edificazione dovrà essere realizzata con finiture e materiali tradizionali, secondo le indicazioni sopra riportate, con il rispetto dei fili di facciata, con esclusione di verande e bow window e con le caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti e/o preesistenti, l'altezza non potrà superare quella dei fabbricati attigui. Per quanto riguarda la



composizione delle facciate, il rapporto tra pieni e vuoti (finestrature) nonché la dimensione dei balconi dovranno essere congruenti con l'assetto degli edifici circostanti.

10) Le pavimentazioni in basole calcaree negli spazi pubblici saranno eseguite con materiali e disegni tradizionali.

Nella zona "A", oltre alle destinazioni d'uso residenziale, sono consentiti negozi o altre attrezzature commerciali con superficie inferiore a 200 mq., ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni, ambulatori, farmacie, uffici pubblici e privati, botteghe artigiane non rumorose, sedi universitarie e servizi pubblici in genere.

Art. 32 - Zone B

Sono definite zone territoriali B sia le aree edificate con prevalente destinazione residenziale che i lotti liberi tra esse interclusi corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- cantine, magazzini, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni, alberghi a conduzione familiare;
- negozi di *prima necessità* o altre attrezzature commerciali purché non all'ingrosso;
- ambulatori, farmacie, *servizi collettivi per la abitazioni, studi professionali ecc.* (punto 3.9 istruttoria)

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

Le zone B si dividono in zone B1, B2, B3 e B4.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua con i seguenti parametri:

a) Zone B3 e B4

In queste zone le aree sono da considerarsi sature in quanto hanno uno stato di consistenza maggiore di 5 mc/mq.

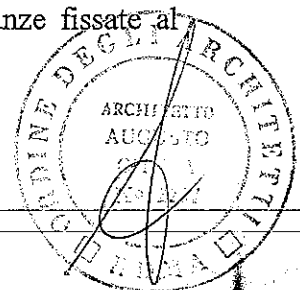
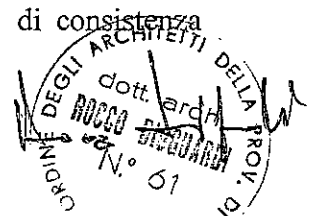
Per le zone B3 l'indice di fabbricabilità fondiario è di 6 mc/mq.

Per le zone B4 l'indice di fabbricabilità fondiario è di 7 mc/mq.

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente; la ristrutturazione edilizia purché non comporti aumento delle superfici utili attuali.

Per eventuali demolizioni e ricostruzioni o ristrutturazioni totali dell'edificio, la costruzione definitiva non deve superare l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario, l'altezza massima è data dal limite del numero massimo di 3 piani fuori terra e le distanze fissate al successivo punto b).



I lotti catastali inediticati contenuti nelle zone B3 e B4 sono considerati pertinenze urbanistiche delle costruzioni, ma sono inediticabili.

Per ristrutturazione totale di un edificio, si intende la sua riproposizione come organismo edilizio compiuto suscettibile quindi anche di sopraelevazione o modifica planimetrica purchè nei termini volumetrici dettati dall'indice di fabbricabilità fondiaria e dalle norme sulle altezze e numero dei piani. (osservazione 9)

b) Zone B1

Trattasi di zone di completamento dove è possibile che esistano rari lotti interclusi ed inediticati (e quindi ancora edificabili), per i quali non è comunque quantificabile la quantità di cubatura ancora insediabile, non solo per l'esiguità ma anche perché condizionata dalla struttura proprietaria e dagli eventuali asservimenti già operati.

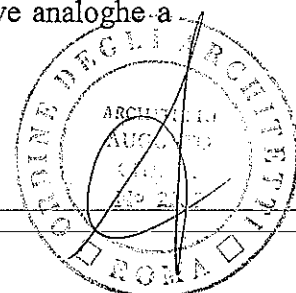
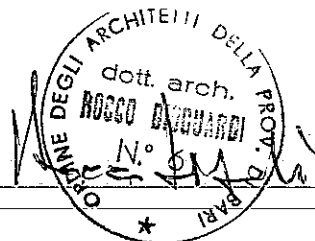
In tali zone l'attuazione edilizia è diretta ed i parametri da osservare sono:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 5 mc./mq.;
- numero massimo di piani fuori terra: 3 piani (2 piani + piano terra);
- altezza massima dell'edificio (H) = mt. 10,50 purchè sia rispettato il rapporto 1/1 tra pareti finestrate con edifici limitrofi, salvo che sul fronte strada dove l'altezza (con il limite di 10,50) può essere pari a 1,25 volte la larghezza stradale;
- distacco minimo tra pareti finestrate non divise da strade = ml. 10,00;
- distacco minimo dai confini (Dc) = 5 mt., salvo aderenza; (punto 3.9 istruttoria)
- distacco minimo dal fronte stradale (Ds) = 5 mt. dal ciglio della strada la cui sede è definita negli elaborati grafici del P.R.G., ad eccezione di situazioni consolidate di allineamento stradale con gli altri edifici.

Per gli edifici esistenti alla data del rilevamento aerofotogrammetrica del 1979 è consentito (anche in deroga alle dimensioni volumetriche massime consentite dall'applicazione degli indici urbanistici) sopraelevare il piano terra esistente con un primo piano, limitatamente alla superficie già edificata al piano terra e con una altezza massima della parte in sopraelevazione pari a mt.3,30 misurata tra la superficie del lastricato solare del piano terra esistente e la superficie del lastricato solare del nuovo piano, a condizione che:

- 1) vengano rispettati gli allineamenti delle facciate esistenti anche in deroga ai distacchi minimi sia sul fronte stradale che su quello interno all'isolato;
- 2) venga eliminato l'uso residenziale eventualmente esistente di locali seminterrati;
- 3) il rispetto della legge 122/89 sia assicurato destinando un mq. a garage per ogni 10 mc. di nuova costruzione. Per detto garage è prescritta: la chiusura a mezzo di avvolgibile metallico o portone in legno o ferro senza finestrate; nessuna tramezzatura interna; la finestratura eventuale di superficie non superiore a mq. 1,20 e con il davanzale alla quota di ml. 1,80 dal pavimento interno;
- 4) i distacchi interni degli isolati sono derogabili purchè sia rispettata sulla normale libera una distanza di metri 3 per le parti di costruzione destinate esclusivamente a bagni, cucine, ripostigli, disimpegni e locali di sgombero;
- 5) a seguito dell'intervento di sopraelevazione, l'edificio così ristrutturato non potrà avere una utilizzazione residenziale che ecceda i 2/3 della cubatura totale, mentre per il restante terzo è vincolata agli usi non residenziali compreso il garage e con caratteristiche costruttive analoghe a quelle prescritte per quest'ultimo.

c) Zone B2





Trattasi di zone già previste dal Programma di Fabbricazione e dallo stesso obbligate alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Pertanto, per tali zone si rimanda ai contenuti normativi di tali Piani Urbanistici Attuativi.

Le zone B2 non pianificate prima dell'approvazione del P.R.G. sono comunque previste in attuazione come comparto con indice di fabbricabilità fondiaria applicato solo alla specifica zona omogenea B2 e ripartito poi nel comparto.

In tali zone i parametri da osservare sono:

- indice di fabbricabilità fondiario (It) = 5 mc/mq;
- numero massimo di piani fuori terra: 3 piani (2 piani + piano terra);
- altezza massima dell'edificio (H) = mt. 10,50 purchè sia rispettato il rapporto 1/1 tra pareti finestrate con edifici limitrofi, salvo che sul fronte strada dove l'altezza (il limite di metri 10,50) può essere pari a 1,25 volte la larghezza stradale;
- distacco minimo tra pareti finestrate non divise da strade = ml. 10,00;
- distacco minimo dai confini (Dc) = 5 mt., salvo aderenza;
- distacco minimo dal fronte stradale (Ds) = 5 mt. dal ciglio della strada (punto 3.9 istruttoria) la cui sede è definita negli elaborati grafici del P.R.G., ad eccezione di situazioni consolidate di allineamento stradale con gli altri edifici.

- parcheggio minimo 1 mq. per ogni 10 mc. di volume realizzabile (punto 3.9 istruttoria)

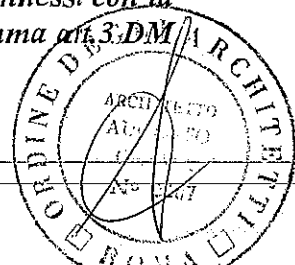
In caso di decadenza di detti P.U.A., la zonizzazione dei nuovi P.U.A. derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale ai perimetri delle zone omogenee di P. di F. dovrà essere conforme alla zonizzazione indicata negli elaborati di P.R.G. tenendo conto del perimetro di comparto. (osservazione 67)

Art. 33 - Zone C

Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si tratta per molti casi di zone già completamente edificate ed urbanizzate, con localizzazione dei servizi già effettuata e definizione dei lotti edificabili fondiaria già tracciata (sanatoria, abusivismo ed altri stati di fatto) per altri di zone di nuovo insediamento. Nell'attuazione delle zone C, la costituzione del Comparto (ma anche il solo Piano di Lottizzazione) impone la "ripartizione percentuale degli utili e degli oneri" tra i proprietari delle aree ivi comprese ai sensi della Legge regionale 6/79 e s.m.i. (punto 3.9 istruttoria) L'applicazione dell'indice territoriale di ciascuna sottozona nelle quali sono articolate le zone C (C1, C2, C3 e C4) va operato sull'intero territorio definito come comparto a prescindere dalla specifica utilizzazione delle aree interne ad esso quale risulta nelle zonizzazioni degli elaborati grafici di P.R.G.

La previsione di aree per standards (verde pubblico, servizi, parcheggi) e per la viabilità sono vincolanti in termini dimensionali ed in termini di localizzazione. Tuttavia, in sede di Pianificazione Urbanistica Attuativa, qualora all'interno di aree per standards si rilevasse la presenza di manufatti edilizi regolarmente autorizzati, gli stessi e l'area di pertinenza funzionale (e cioè la quantità rispondente al lotto minimo) potranno essere destinati a lotto fondiario della specifica zona omogenea, operando una compensazione con altre aree fondiarie della stessa dimensione che saranno destinate al recupero della dimensione dello specifico standard definito dal P.R.G. (osservazione 46.)

Nelle zone di espansione e/o di nuova edificazione, ove non già diversamente specificato da piani urbanistici attuativi già adottati in esecuzione del P. di F., nelle nuove pianificazioni attuative possono essere utilizzati sino ad un massimo di 20 mc. per i servizi strettamente connessi con la residenza, all'interno dei 100 mc. previsti per ciascun abitante insediato (ultimo comma art. 3 DM 1444/68) (controdeduzione comunale n°3 al parere del CUR punto 3.9.)



Per tutte le zone C il parcheggio minimo è di 1 mq. per 10 mc. di volume realizzabile. (punto 3.9 istruttoria)

Zona C1 di espansione intensiva

Qualsiasi progetto deve essere preceduto da un Piano Urbanistico Attuativo.

La distanza da confini sarà pari alla metà dell'altezza del corpo di fabbrica più alto e non dovrà essere inferiore a mt. 5.

La distanza tra fabbricati sarà pari alla media delle altezze dei fronti prospicienti e non dovrà essere inferiore a mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata. (punto 3.9 istruttoria)

Il distacco dal fronte stradale è di mt. 5.

Sono vietate soluzioni a cortile chiuso a meno che la larghezza del cortile sia pari alla somma delle altezze delle fronti degli edifici prospicienti.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 2,5 mc./mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è fissato in 5 mc./mq. dalle norme del P. di F.

Non è prevista una dimensione minima di lotto.

Il numero dei piani è fissato in tre piani più piano terra.

L'altezza massima è di mt. 15.

Il distacco dai confini è vincolato nel rapporto 1/1 tra fabbricati ed 1/2 dai confini dai confini inediti.

Le dimensioni dell'area minima da sottoporre a Piano di Lottizzazione sono stabilite in una maglia intera compresa tra strade esistenti.

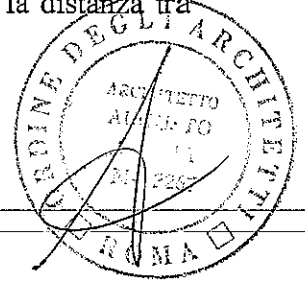
Per le zone già incluse in Piani Urbanistici Attuativi Esecutivi prima dell'approvazione del presente P.R.G. valgono esclusivamente le norme di detti Piani Attuativi e pertanto le zone omogenee di tipo C1 zonizzate nel presente P.R.G. sono lotti fondiari di detti piani attuativi ai quali si rimanda per l'indice fondiario specifico.

Pertanto, per i piani di lottizzazione convenzionata, anche in via di completamento, si rimanda ai contenuti degli atti e grafici dei piani urbanistici convenzionati. In caso di decadenza di detti Piani il perimetro della zona omogenea a cui applicare l'indice territoriale resta quello del Programma di Fabbricazione. Per le zone non ancora pianificate, la destinazione d'uso è esclusivamente quella della Edilizia Residenziale Pubblica.

In caso di decadenza di detti P.U.A., la zonizzazione dei nuovi P.U.A. derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale ai perimetri delle zone omogenee di P. di F. dovrà essere conforme alla zonizzazione indicata negli elaborati di P.R.G. tenendo conto del perimetro di comparto. (osservazione 67)

Zona C2 PEEP (zonizzazione distinta a seguito dell'approvazione del P.E.E.P. in variante al P.di F come recepita dal CUR al punto 2.5)

Sono ammesse costruzioni unifamiliari o plurifamiliari, ma esclusivamente come Piano di Zona (Edilizia Residenziale Pubblica). L'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,5 mc./mq. ed è applicato all'intero comparto nel quale ricadono le zone tipizzate come C2 che rappresentano i siti nei quali realizzare i lotti fondiari in sede di redazione del P. di Z. L'altezza massima consentita sarà di ml. 8 e le distanze dai confini inediti e dal ciglio stradale saranno di ml. 5, la distanza tra fabbricati dovrà rispettare il rapporto 1/1 e comunque la distanza minima di 10 mt.



L'attuazione del Piano di Zona è prevista in osservanza della legge 865/71 con specifica applicazione dell' art. 35 come sostituito dall'art. 3 comma 63, lettera c) della Legge 662/96. (osservazione 17)

Zona C2 di espansione estensiva (parti escluse dal P.E.E.P. e pertanto non rilevate come capacità residua del P.di F. dal punto 2.5 del parere del CUR)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,5 mc./mq. (controdeduzione comunale n°4)

L'altezza massima consentita sarà di ml. 8 e le distanze dai confini inedificati e dal ciglio stradale saranno di ml. 5, la distanza tra fabbricati dovrà rispettare il rapporto 1/1 e comunque la distanza minima di 10 mt.

Zona C3 - zone ad uso misto (residenziale e non)

Sono ammesse tutte le costruzioni che pur essendo di uso collettivo (negozi, cinema, alberghi, ristoranti, supermercati, grandi magazzini, ecc.) possono essere di proprietà privata. E' ammessa inoltre la residenza nella misura del 50% del volume edificabile. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 2,85 mc./mq. L'altezza massima consentita è di ml. 15. Non sono ammesse costruzioni a marginale chiusa a meno che la larghezza del cortile sia pari alla somma delle altezze delle fronti degli edifici prospicienti e le distanze tra fabbricati dovranno essere pari all'altezza media delle fronti prospicienti. Piastre a totale copertura del lotto e con patii interni saranno permesse fino ad una altezza massima di piano terra ed un piano. Tutte le zone C3 sono incluse in P.U.A. pianificati ed in corso di attuazione. In caso di decadenza di detti P.U.A. il perimetro della zona omogenea al quale applicare l'indice territoriale resta quello del Programma di Fabbricazione.

In caso di decadenza di detti P.U.A., la zonizzazione dei nuovi P.U.A. derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale ai perimetri delle zone omogenee di P. di F. dovrà essere conforme alla zonizzazione indicata negli elaborati di P.R.G. tenendo conto del perimetro di comparto. (osservazione 67)

Zona C4

Si tratta di insediamenti in zone a bassissima densità edilizia in zone alte, panoramiche già caratterizzate da ville con alberi ad alto fusto a verde privato. L'attuazione di queste zone, nelle quali il lotto minimo va definito in sede di pianificazione urbanistica attuativa (osservazione 7 e 32), può avvenire esclusivamente attraverso la formazione di Piani attuativi estesi all'intero comparto perimetrato negli elaborati di P.R.G. e per sotto-comparti definiti dal Piano Urbanistico Attuativo che, rispettando l'impianto di zonizzazione di P.R.G., riguardino almeno tre ettari territoriali.

- indice di fabbricabilità territoriale, 0,2 mc/mq viene applicato all'intero territorio del comparto nel quale è inserita la zona C4 così come perimetrato negli elaborati grafici; l'altezza massima è fissata in mt. 7,50; il numero massimo di piani è di n. 2; i distacchi dai confini e dalle strade sono di 5 mt.; il distacco tra gli edifici deve essere di almeno 10 mt.; vanno previsti parcheggi privati in rapporto alle cubature residenziali come di legge.

Il rapporto tra mc. edificabili ed aree di uso pubblico (urbanizzazione secondaria) è fissato per tali zone in 24 mq. ogni 130 mc. che devono essere ceduti gratuitamente al Comune in sede di stipula della convenzione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.

L'eventuale maggior area prevista ad uso pubblico dal P.R.G., una volta utilizzata la cubatura di competenza in base all'indice territoriale, può essere ceduta in scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alle tabelle parametriche per le zone C4 o essere espropriata a costo di suolo non edificabile in quanto l'edificabilità relativa è già stata utilizzata.

Art. 34 - Zone a verde (G)

Le zone a verde sono distinte in:

a) Zona a ville private (G1)

Si tratta di zone a ville private o parti del territorio agricolo fortemente antropizzato, o zone di tipo agricolo di dimensioni ed ubicazioni urbane tali da non comportare una reale utilizzazione produttiva.

Per tali zone è fissato un indice di edificabilità fondiaria residenziale di 0,3 mc./mq. che può essere utilizzato a condizione che vengano rispettate le alberature esistenti.

Gli interventi sugli edifici già esistenti in tale zona in caso di saturazione dell'indice fondiario, sono limitati al restauro conservativo, alla ristrutturazione ed al recupero abitativo a mezzo di opere che non comportino compromissione o distruzione di caratteristiche architettoniche e aumenti di volumetria. (punto 3.9 istruttoria)

Nelle zone a ville private sono consentite utilizzazioni ortive e di tipo agricolo, solo su lotti superiori ai 5.000 mq. mentre le altre aree vanno utilizzate a giardino privato con piante autoctone. (punto 3.9 istruttoria)

Nelle zone a ville private oltre alla destinazione residenziale sono consentite le installazioni di impianti sportivi scoperti per uso privato.

b) Zone turistico residenziali (G2)

La zona è destinata agli insediamenti turistici individuali.

In tali zone occorre sempre la pianificazione urbanistica attuativa con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,30 mq.
- superficie territoriale destinata a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, e per parcheggi pari al 50% del totale;
- indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) ≤ al 30%

Per le aree di tale tipo già denominate come C2 nel P. di F., già lottizzate in attuazione dello stesso, è confermata la normativa ed i contenuti dei piani attuativi approvati e convenzionati, in caso di loro decadenza la nuova pianificazione attuativa dovrà considerare i parametri di 60 mc./persona di cui il 15% a servizi per la residenza.

c) Zone ad impianti sportivi privati (F6)

Sono zone destinate alla realizzazione di impianti sportivi con indice di copertura degli impianti sino al massimo del 60% della superficie territoriale.

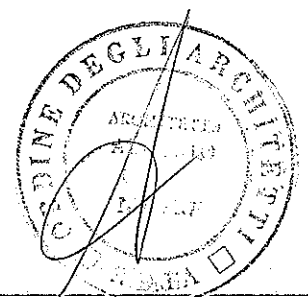
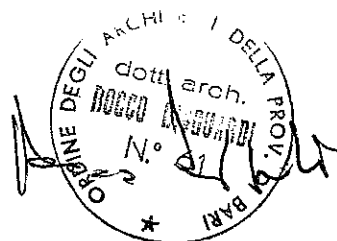
Eventuali coperture degli impianti sono possibili solo con strutture gonfiabili o in precario.

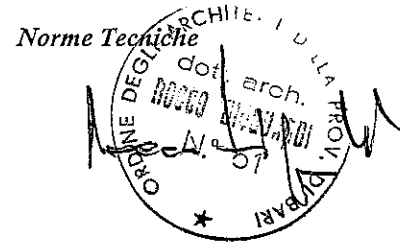
La realizzazione di manufatti di servizio (spogliatoi, depositi, ristoro, ecc.) è consentita con l'indice territoriale 0,3 mc/mq.

L'altezza massima consentita sarà di ml. 8 salvo che per attrezzature di carattere particolare.

Le distanze dai confini inedificati e dal ciglio stradale sarà di ml. 5.

Le distanze tra i fabbricati dovrà essere nel rapporto 1/1 con l'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10.





CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 35 - Zone D

Le zone D del Comune di Rutigliano sono distinte in zone D1 e zone D2. Le zone D1 sono quelle destinate agli impianti di carattere industriale, di grosso stoccaggio e di commercio all'ingrosso. Le zone D2 sono destinate agli insediamenti di tipo artigianale, della piccola e media impresa, di trasformazione dei prodotti agricoli di imballaggio e stoccaggio. nella zona D2 sono consentite attività produttive a componente servizi e distribuzione.

Sia in zona D1 che D2, sono altresì consentiti le utilizzazioni a magazzino, deposito e rimessaggio. E' consentito l'uso residenziale esclusivamente in presenza di una attività produttiva del residente, nella stessa zona, possibilmente nello stesso stabile. L'attuazione di tali zone è prevista a mezzo piano urbanistico attuativo.

In tale zona i parametri urbanistici sono i seguenti:

- Indice territoriale (It) = 3 mc./mq. - Indice fondiario (If) = 4 mc./mq. - DF = 10 mt. - DC = 5 mt. - DS = 5 mt. - Area a parcheggio maggiore del 10% della superficie di zona omogenea investita, e cioè della superficie territoriale assestata a Piano Urbanistico Attuativo (osservazione 31 e 43), oltre 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, altezza massima 15 mt.

Norme particolari

Negli Strumenti Urbanistici esecutivi di nuova esecuzione dovrà essere prevista la sistemazione del perimetro del lotto con piante autoctone.

Nelle zone con destinazioni artigianali, va prevista la presenza di una unità abitativa per lotto con superficie utile comunque non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive. Nei lotti con destinazione commerciale, va prevista la presenza di singole residenze strettamente necessarie per la custodia. (punto 3.9 istruttoria)

Art. 36 - Zona per servizi privati

F5 - Servizi integrativi della residenza

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse. Nelle zone F5 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, sono le seguenti: uffici, strutture commerciali sino a 200 mq, pensioni, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, piccoli laboratori artigianali urbani (come legatoria, oreficeria, maglieria, ecc.)

Il 10% della cubatura può essere utilizzata per alloggi residenziali di dirigenti, custodi, personale operante, ecc. con un alloggio minimo netto di 95 mq. per azienda.

Dette zone, salvo quelle incluse in comparti, si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq esteso all'intero perimetro del comparto nel quale è inserito;

- le cubature esistenti devono essere conteggiate nel calcolo della cubatura consentita;

- l'altezza massima mt. 11,00 fatta eccezione per i volumi tecnici;

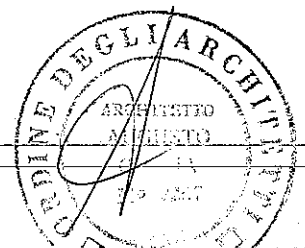
- il distacco dai confini 5,00 mt.;

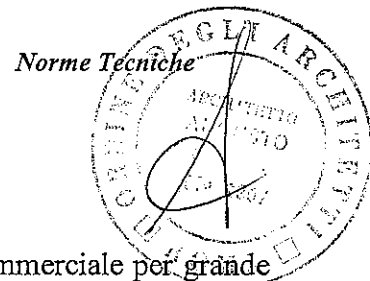
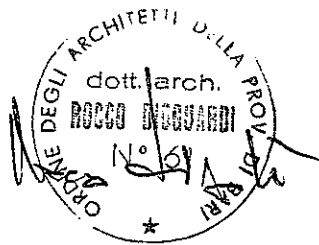
- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;

- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt.;

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;

- aree per parcheggi privati pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.





Zona F4 - Commerciale e direzionale

Si tratta di zone a destinazione esclusivamente a centri direzionali settore commerciale per grande distribuzione e/o alberghiero o per quartiere fieristico di iniziativa privata. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 1 mc/mq esteso eventualmente all'intero perimetro del comparto nel quale è inserito non sono ammesse residenze ma solo eventuali guardierie per custodi.

Per ogni 100 mq di superficie commerciale devono essere reperiti parcheggi di uso pubblico (eventualmente recintati e custoditi) pari a 80 mq.

L'altezza massima consentita sarà di ml. 8.

Le distanze dai confini inedificati e dal ciglio stradale saranno di ml. 5.

Le distanze tra fabbricati non saranno inferiori all'altezza dell'edificio più alto e comunque di almeno ml. 10.

Art. 37 - Zone agricole: generalità

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

Le trasformazioni del territorio in tali zone sono possibili, nella generalità per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive (che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia).

Le nuove costruzioni sia a carattere produttivo sia a carattere abitativo, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola, rivenienti da specifici strumenti di pianificazione (piano zonale o di utilizzazione o di sviluppo aziendale) e dello sviluppo sostenibile anche di tipo turistico rurale e/o agriturismo come previsto nelle finalità di cui alla delibera G.R. 6320/89. (punto 3.6 istruttoria).

Nelle zone agricole è consentito realizzare nuove costruzioni, ed intervenire sui fabbricati esistenti per le funzioni di cui alle seguenti lettere (sempre che dette funzioni siano espressamente consentite dalle specifiche norme di ciascuna sottozona di seguito elencata):

a) residenze agricole;

b) fabbricati di servizio dell'azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi ed in genere edifici per animali utilizzati nell'attività agricola dell'azienda;

c) costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; previo parere insindacabile del Consiglio Comunale sull'impatto ambientale sui contenuti del progetto e sulla specifica lavorazione.

d) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche nel caso in cui non siano legati ad una azienda agricola specifica, con divieto di realizzazione in bandoni di lamiera o plastica;

e) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, che sono sempre a titolo precario;

f) depositi di fluidi e materiali infiammabili o esplosivi che devono comunque essere ubicati ad almeno 300 metri dalle costruzioni più vicine, previo insindacabile parere del Consiglio

Comunale sull'impatto ambientale e sui contenuti del progetto, dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.2.1971, ad eccezione degli allevamenti animali;

g) **attività sportive** per le quali sono necessari spazi ampi all'aperto quali golf, equitazione, tiro a volo, ecc., previa approvazione del Consiglio Comunale dei territori compatibili con tali individuazioni, con esclusione delle zone boscate;

h) **impianti pubblici** riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature ed opere di riconosciuto (con delibera di Giunta Regionale) interesse regionale;

i) **serre**, e cioè impianti stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruzioni in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, che possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente. Ambedue i tipi per essere considerati tali, e cioè "non costruzioni" devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce ed avere altezza massima a mt. 3,00 in gronda ed a mt. 6 al culmine se a falda, ed a mt. 4 se a copertura piana.

Il rapporto di copertura non deve superare il 30% del lotto fondiario e le distanze dai confini e dal ciglio stradale devono essere di almeno 10 metri.

Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'indice fondiario.

Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione e sono consentite in tutte le parti di zona E.

Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sono sottoposte al rilascio della concessione edilizia non onerosa e sono consentite solo nelle parti di zona E escluse da qualsiasi tipo di vincolo.

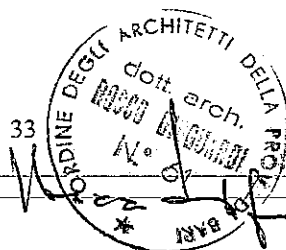
Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d) ed e) del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, o di coltivatore diretto, in conformità a quanto previsto dalla legge 29.1.1977 n. 10.

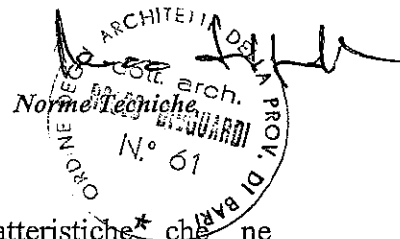
Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole delle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta, pertanto i fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto e comunque la determinazione del lotto minimo deve essere riferibile ad aree non frazionate o comunque concomitanti (in aderenza); non si considerano frazionate aree la cui continuità è interessata unicamente da un corso d'acqua o da una strada vicinale.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade di almeno 5 metri salvo i casi in cui occorra l'osservanza del D.M. 1.4.1968 n. 1404 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di ml. 10.

Nei fabbricati destinati ad abitazione i locali fuori terra destinati a cantina, a locali di sgombero, ecc. debbono essere conteggiati tra i volumi.





Le attrezzature legate all'attività agricola devono avere dimensioni e caratteristiche che ne giustificano la necessità senza superare comunque le quantità prescritte nelle successive norme particolari di zona.

Sia per gli ampliamenti che per una nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia ed alle prescrizioni che saranno impartite dalla Autorità Sanitaria competente.

Per i coltivatori diretti o per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita la trasformazione od utilizzazione dei fabbricati di servizio in residenze a scopo agri-turistico che sono soggette alle norme della Legge Regionale Puglia n. 34 del 22/5/1985.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta su parere della Commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Al fine di agevolare il recupero degli edifici esistenti in territorio agricolo, nell'ambito della valorizzazione turistica del territorio, è consentita la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in zone E, a strutture ricettive per comunità, di tipo "ostello", di ristoro, e ricreative attraverso interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione o di ampliamento purché nel rispetto dell'indice di zona.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell' art. 20 del R.D. 10.5.1920, n. 1126.

Gli indici esistenti in zona agricola, di interesse storico, architettonico ed ambientale, elencati nell'elaborato Tav. 09 del presente P.R.G. sono soggetti alle prescrizioni elencate all'art. 31 delle presenti Norme Tecniche, dal punto 1 al punto 10.

Ogni intervento in detti ambiti dovrà essere sottoposto al preventivo parere favorevole della Soprintendenza dei Beni Ambientali e comunque degli organi preposti alle tutela. (punto 3.9 istruttoria).

E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune ne può autorizzare l'abbattimento solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità; per costruzioni edilizie, purché venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative.

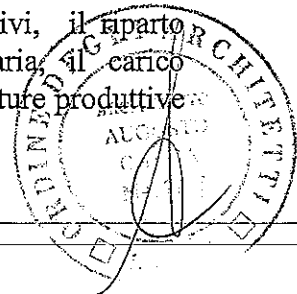
Nel territorio agricolo le recinzioni obbligatoriamente in pietrame a secco devono distare almeno mt. 3,5 dall'asse stradale.

Art. 38 - Zone agricole (Zone E)

In dette zone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 37, e sono consentite tutte le attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) dell'art. 37 secondo le norme relative che seguono.

A corredo delle domande di concessione, in zona agricola dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- **relazione illustrativa** al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il rapporto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica;



- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1000 che correlino la *superficie aziendale (punto 3.9 istruttoria)* e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.

Alla composizione del "lotto" in zona E possono concorrere esclusivamente aree contigue tra loro, senza alcuna soluzione di continuità purché appartenenti alla stessa proprietà e/o purché asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto; le strade non costituiscono soluzione di continuità.

Nella zona agricola (zona E) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici legittimamente realizzati, anche se non ne rispettino gli indici fondiari residenziali e i lotti minimi, purché in questo ultimo caso l'insufficiente dimensione del terreno (sia ai fini del lotto minimo che dell'indice fondiario) non dipenda da un frazionamento eseguito in data posteriore all'adozione del presente P.R.G.

E' obbligatorio nelle recinzioni l'uso esclusivo di muri a secco.

Residenze agricole e fabbricati di servizio (art. 37 lettere a) e b))

E' consentita la realizzazione di residenze agricole e relativi fabbricati di servizio solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq. 10.000 contigui senza soluzioni di continuità, e con i seguenti parametri e criteri:

- a) indice fondiario residenziale = 0,03 mc/mq, che in ogni caso non dovrà superare i 110 mq. di superficie utile abitabile (costruzioni di cui all'art. 37 lettera a);
- b) indice fondiario per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'articolo 37 - lettera b) -) 0,01 mc/mq;
- c) H max = altezza massima = 6,50 ml. ad esclusione di volumi tecnici;
- d) Dc = distanza minima dai confini = 6,50 ml.;
- e) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 ml.;
- f) Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 e dalle strade vicinali 5 mt.;
- g) i volumi interrati sono ammessi.

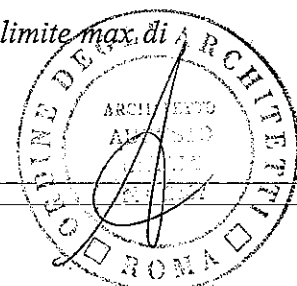
E' esclusa la residenza in agricolo per una fascia di 500 mt. dal perimetro del Centro Urbano.

Costruzioni adibite alla prima trasformazione di prodotti agricoli, ecc.; vedi art. 37 lettera c)

- a) indice di fabbricabilità fondiaria = 0,06 mc/mq;
- b) superficie minima di intervento = 20.000 mq.;
- c) distanza minima dai confini: ml. 5;
- d) H max = 4,00 m. (salvo eventuali volumi tecnici);
- e) distanza dalle strade come dal Codice della Strada e dalle vicinali ml. 5

L'utilizzo dell'iff = < 0,06 mc/mq va considerato strettamente necessario allo sviluppo aziendale in termini di produzione agricola, da dimostrare obbligatoriamente con specifico piano di utilizzazione e/o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia la utilizzazione di eventuali fabbricati esistenti, sia la necessità del nuovo.

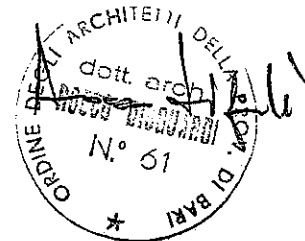
Per l'uso abitativo, va utilizzato, nell'ambito dello sfruttamento volumetrico totale, il limite max. di densità fondiaria pari a iff 0,03 mc/mq.



Il relativo progetto aziendale, dovrà essere approvato preventivamente al rilascio del permesso di costruire, dal Consiglio Comunale. (punto 3.9 istruttoria)

Costruzione di cui all'art. 37 lettera d)

- a) $S_m = 3.000$ mq. contigui purchè riferiti ad una azienda agricola di almeno 2 ettari;
- b) $U_f = 0,006$ mq/mq;
- c) $S_u \max = 180$ mq.;
- d) $H = 3,50$ ml. (ad esclusione di particolari volumi tecnici);
- e) $D_c =$ distanza dai confini = 10,00 ml.; $D_s =$ distanza dalle strade = come da Codice della Strada e dalle vicinali ml. 5.



Per tali fabbricati sono prescritte inoltre le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse tramezzature da pavimento a soffitto;
- non sono ammessi locali interrati;
- la finestratura dovrà avere una superficie non superiore ad 1/10 della superficie del locale e comunque non superiore a mq. 1,20, e dovrà avere il davanzale alla quota di ml. 1,80 dal pavimento interno, mentre la parte di accesso carrabile deve avere dimensione massima di ml. 1,60 ed altezza massima di 2,40 ml.;
- è ammesso un solo gabinetto di decenza con unica apertura per aerazione delle dimensioni massime di cm. 40 x 40.

Attività e costruzioni di cui all'art. 37 lettera e) sono prescritti i seguenti parametri:

- a) $S_m = 20.000$ mq.
- b) $U_f = 0,10$ mq./mq.
- c) $H = 3$ ml.
- d) $D_c = 5$ ml.

Attività e costruzioni di cui all'art. 37 lettera f) sono prescritti i seguenti parametri:

- a) $S_m = 50.000$ mq.
- b) $I_f = 0,01$ mc./mq.
- d) $H \max = 7,00$ ml.

Art. 39 - Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave

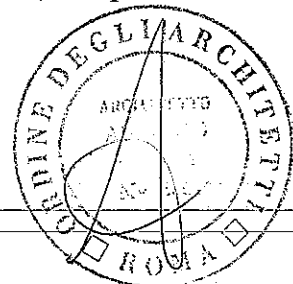
Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa alla sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Nella localizzazione e nella disciplina dell'attività estrattiva va fatto specifico riferimento ai contenuti della Legge Regionale n. 37 del 22/5/1985 successive modificazioni ed integrazioni.

L'autorizzazione viene rilasciata conseguentemente all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto esecutivo di coltivazione presentato dal richiedente ed esteso all'intera zona destinata all'attività estrattiva.

La coltivazione della cava deve avvenire nel rispetto assoluto del progetto; eventuali modifiche al piano di coltivazione dovranno essere precedute dall'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, da varianti al prioritario progetto approvato.

Detto progetto esecutivo deve comprendere i seguenti elaborati:



- 1) planimetria quotata in scala non superiore all'1:1000 relativa al rilievo della intera zona;
- 2) planimetria di progetto nella stessa scala di quella di rilievo;
- 3) sezioni verticali dell'intera zona, comprese quelle dei bordi laterali, in scala non superiore a 1:500 con evidenziate le situazioni di rilievo e di progetto;
- 4) particolari in pianta e in sezione degli interventi di riambientamento;
- 5) relazione generale riferita in particolare a:
 - a) programma di coltivazione (tempi e durata);
 - b) procedure tecniche per la coltivazione;
 - c) procedure e tecniche per il riambientamento.

Il progetto esecutivo deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata dalle seguenti figure professionali:

- a) ingegnere minerario;
- b) agronomo.

Nelle zone a valle delle cave sono consentite modeste modificazioni e sistemazioni dell'attuale profilo naturale del terreno purché necessarie esclusivamente a lavori di bonifica della vegetazione e di raccordo del terreno con la zona di scavo.

Le procedure e le modalità indicate nel presente articolo sono di fatto modificate ed adattate a normative nazionali e statali per le parti in contrasto o per nuove normative o a seguito dell'approvazione del P.R.A.E. (osservazione 19)

TITOLO IV - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

CAPO I - ZONE A VINCOLO SPECIALE

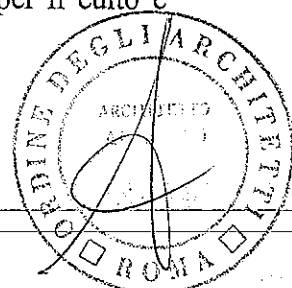
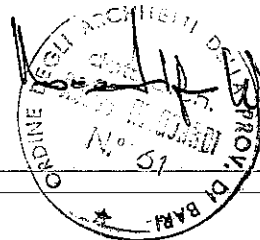
Art. 40 - Generalità e vincoli ex art. 13 Legge 64/74

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Vincolo cimiteriale

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.



Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 alla legge 17.10.1957 n. 938 e *successive modificazioni ed integrazioni.* (punto 3.9 istruttoria)

Vincolo archeologico e vincolo di rispetto ambientale

In tali aree è istituito il vincolo "non aedificandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento degli edifici esistenti. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui al *Decreto Legislativo del 29 ottobre 1999 n°490 e s.m.i.* (punto 3.9 istruttoria)
In tutte le aree indicate come "aree archeologiche" nella cartografia "carta archeologica" qualsiasi intervento sul suolo oltre lo strato vegetale deve avvenire previa segnalazione all'Ispettorato Archeologico locale.

Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada. Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite del D.M. 1.4.1968 a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G. e nelle presenti N.T.A.

Nei riguardi di acquedotti, elettrodotti, depuratori, bottini di acqua e sorgenti, si applicano le normative di distacco degli edifici ed i vincoli sulle aree circostanti nei termini dettati dalle norme e leggi specifiche.

Norme particolari

Le aree di rispetto delle infrastrutture sono inedificabili anche nel sottosuolo (salvo per quanto innanzi citato), vanno comunque comprese, ai fini volumetrici, nella zona omogenea confinante.

Sugli edifici esistenti sono previste solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia nel rispetto della sagoma e volumetria esistenti. (punto 3.9 istruttoria)

Art. 41 - Tutela e sviluppo delle alberature

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In sede di progettazione degli interventi diretti e degli strumenti urbanistici esecutivi, vanno rilevate le alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate tutelando anche gli apparati radicali; l'abbattimento di alberature esistenti può essere ammesso soltanto se previsto nel progetto approvato e per ogni albero abbattuto va predisposta la sostituzione con una/tre piante di idonea essenza.

In tutti i progetti per Concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non

offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5.00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) e tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della Concessione, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per Concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di 4 esemplari ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa. Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso oltre alla Concessione, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art. 42 - Zone a vincolo idrogeologico

Tali zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua permanenti o torrentizzi, anche colmati e piantumati o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi, e lame.

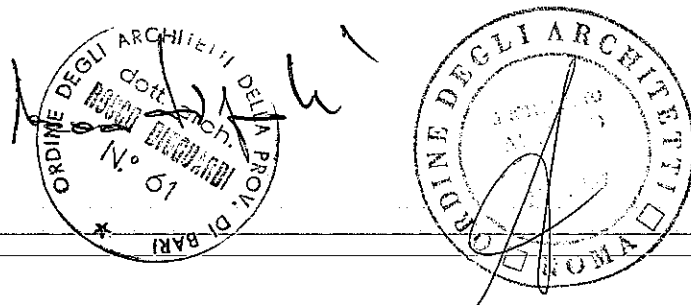
In dette zone sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, ad eccezione delle opere di sistemazione idrogeologiche, di quelle per usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, e delle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

I distacchi degli interventi di trasformazione del territorio da tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 metri e costruzioni e scavi a meno di 10 metri.

Le distanze, ai fini della edificazione, sono calcolate con riguardo al piede degli argini o, in assenza di arginatura, al ciglio della sponda.

Nelle fasce di rispetto sopra individuate sono fatti salvi gli interventi diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e migliore utilizzazione delle acque, consentiti dalla vigente normativa statale e regionale in materia, nonché gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per i corsi d'acqua ad oggi iscritti al registro delle Acque Pubbliche, le prescrizioni sono contenute nella Legge 431/78.



Art. 43 - Vincolo a parco naturale

Nelle zone boschive o a macchia mediterranea vincolata a parco naturale con l'elaborato n. 11, ed in quelle in cui il bosco è totalmente o parzialmente distrutto dagli incendi è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza vegetale, l'assetto e l'andamento naturale del suolo.

Per la necessità dell'attività forestale sarà consentita la realizzazione di manufatti per il deposito degli attrezzi in aree non boscate.

Tali manufatti saranno realizzati previo progetto da sottoporre all'approvazione del competente Ispettorato Forestale.

Dal punto di vista dell'applicazione degli indici urbanistici tali zone restano di tipo E agricolo.

Art. 44 - Area per la difesa civile

Ai fini dell'utilizzazione in caso di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario, è vincolata una apposita area della dimensione superiore ad 1 mq./abitante che deve essere definita in sede attuativa nell'ambito della zona F2 n. 15 di Via Adelfia per essere tenuta sgombra da manufatti ed essenze.

Art. 45 - Aree di rispetto delle infrastrutture

Le aree di rispetto delle infrastrutture sono inedificabili (anche nel sottosuolo) ma vanno comprese nella zona omogenea alla quale appartengono ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

In tali aree è sempre possibile prevedere l'installazione di barriere contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed è espressamente vietata la localizzazione di depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari.

Art. 46 - Zona archeologica

Nelle zone archeologiche già vincolate ai sensi della legislazione nazionale vigente la disciplina dell'uso del territorio è rinviata alla specifica normativa.

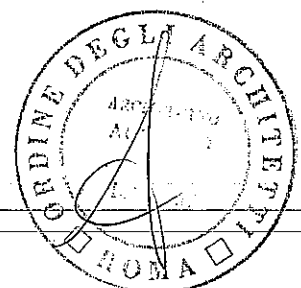
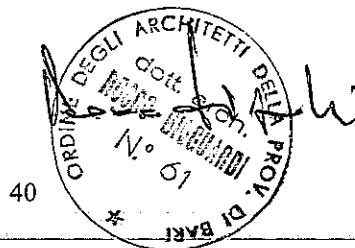
Pertanto, gli immobili elencati nel Decreto del Ministero Beni Culturali ed Ambientali dell'8 marzo 1990, dichiarati di interesse particolarmente importante, ai sensi della Legge 1/6/1939, n. 1089, vengono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela in essa contenute.

Nei confronti degli immobili sopraindicati, è istituita una fascia di rispetto, nell'ambito della quale è vietato realizzare costruzioni, anche di carattere precario, eseguire opere di trasformazione agraria o scavi nel terreno e nella roccia sottostante, che alterino l'attuale aspetto dei luoghi.

Art. 47 - Parco archeologico

Sono definite parco archeologico, le zone che comprendono quella già vincolata dalla disciplina nazionale vigente e quella per le quali il P.R.G. prevede l'estensione dello stesso vincolo.

Le aree a parco archeologico sono quindi soggette alle normative nazionali delle zone archeologiche vincolate dal Ministero dei Beni Culturali.



Art. 48 - Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico sono aree suscettibili di ritrovamenti al momento presunti o non sufficientemente documentati.

Per tali zone, qualsiasi intervento di movimento di terra oltre lo strato vegetale e comunque oltre il metro di profondità e qualsiasi attività edilizia o di opera infrastrutturale, va preceduto dalla convocazione dell'Ispettore Onorario per la presenza al momento dello scavo.

Art. 49 - Beni architettonici extraurbani

I beni architettonici extraurbani di cui all'art. 3 punto 16 del P.U.T. sono tutti quelli elencati nell'elaborato n° 9 Carta dei beni archeologici ed architettonici.

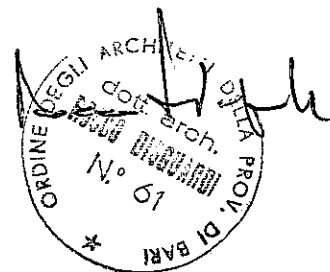
Relativamente a tali beni qualora ricadenti esternamente ai "territori costruiti" (così come definiti dal punto 5 dell'art. 1.03 del P.U.T.) sino alla formazione del completo adeguamento al P.U.T. del P.R.G. di cui all'art. 7.06, l'"area annessa" è costituita da una fascia di larghezza di 100 metri che va misurata nei seguenti modi:

- 1) per gli edifici notificati con D.M. i 100 metri vanno misurati dal perimetro dell'area notificata.
- 2) per tutti gli altri i 100 metri vanno misurati dal perimetro del bene in sè stesso.

(punto 3.1 istruttoria)

Art. 50 - Zona di ripopolamento e cattura selvaggina

Tale zona è normata dall'art. 12 della Legge Regionale n. 10 del 27 febbraio 1984.

**Art. 51 - Agricolo speciale**

Il territorio ad agricolo speciale contiene le aree dell'Istituto Agronomico Provinciale e sono destinate alle specifiche attività istituzionali di detto Istituto con prevalenza sulle norme agricole generali.

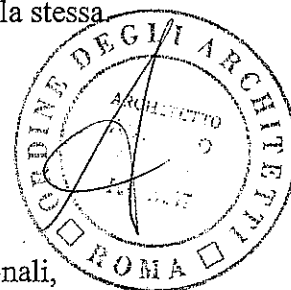
Art. 52 - Deflusso delle acque meteoriche

La normativa per regolamentare il deflusso delle acque meteoriche è quella già vigente attraverso lo specifico Disciplinare approvato dal Consiglio Comunale dopo l'alluvione del 1984.

A monte dell'abitato è prevista la realizzazione di una canalizzazione di raccolta delle acque provenienti dal territorio agricolo per essere riversata nelle lame.

La rappresentazione indicata in tale canalizzazione è riportata nelle planimetrie di zonizzazione scala 1:2.000.

La sede esatta di tale canalizzazione verrà definita in sede di progettazione esecutiva della stessa

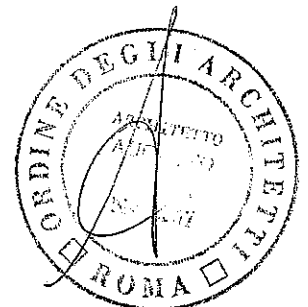
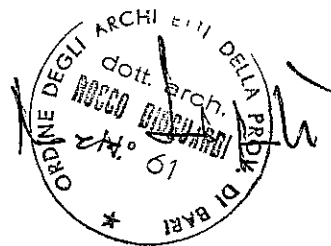
**LEGENDA**

Nelle norme del presente elaborato le variazioni apportate derivano da prescrizioni regionali, osservazioni accolte e controdeduzioni comunali alla delibera di G.R. n°462/2004.

Pertanto tutte le parti modificate delle norme tecniche rispetto al testo adottato sono rappresentate in corsivo ed alla fine di ogni variazione è indicata in parentesi la causale nei seguenti termini:

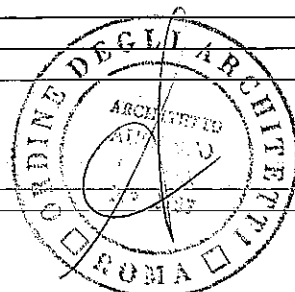
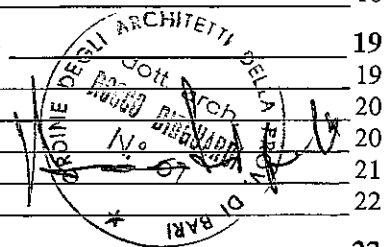
- (punto 3.1 istruttoria): adeguamento alla prescrizione del parere del CUR del 19/12/2003
- (osservazione 19): recepimento di osservazione accolta
- (controdeduzione comunale): controdeduzione comunale alla delibera di G.R. n°462/2004

Pertanto tutte le parti in corsivo riguardano adeguamento alle prescrizioni regionali, mentre quelle in corsivo ed in neretto derivano da controdeduzioni comunali al parere del CUR del 19/12/2003.



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I	1
Art. 1 - Estensione del P.R.G.	1
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.	1
Art. 3 - Validità ed efficacia del P.R.G.	3
Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.	3
Art. 5 - Edifici esistenti	3
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI	4
Art. 6 - Descrizione degli indici urbanistici	4
Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici	6
Art. 8 - Computo delle cubature	7
Art. 9 - Destinazioni d'uso	8
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione	8
Art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.	9
Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo (Piani Urbanistici Attuativi)	9
CAPO II - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	10
Art. 13 - Il Piano Particolareggiato	10
Art. 14 - Il Piano di lottizzazione convenzionata	11
Art. 15 - Il Piano di Recupero	12
Art. 16 - Piano di edilizia economica e popolare PEEP	13
Art. 17 - Piano per insediamenti produttivi	13
Art. 18 - Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi	13
CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	14
Art. 19 - Intervento edilizio diretto	14
Art. 20 - Titoli abilitativi	14
Art. 21 - Definizioni degli interventi edilizi	16
Art. 22 - Trascrizione in mappa	17
Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano	18
TITOLO III - ZONIZZAZIONE	18
CAPO I - ZONIZZAZIONE	18
Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone	18
CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	19
Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e piazze	19
Art. 26 - Parcheggi (F3)	20
Art. 27 - Verde pubblico (F2)	20
Art. 28 - Zone per servizi pubblici (zona F1)	21
Art. 29 - Zone per attrezzature tecnologiche urbane (Zona F1)	22
CAPO III - ZONE RESIDENZIALI	23
Art. 30 - Destinazione d'uso	23
Art. 31 - Zona A	23
Art. 32 - Zona B	25
Art. 33 - Zona C	27
Art. 34 - Zona a verde (G)	30



CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE	31
Art. 35 - Zone D	31
Art. 36 - Zona per servizi privati	31
Art. 37 - Zone agricole: generalità	32
Art. 38 - Zone agricole (Zone E)	34
Art. 39 - Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave	36
TITOLO IV - VINCOLI E NORME PARTICOLARI	37
CAPO I - ZONE A VINCOLO SPECIALE	37
Art. 40 - Generalità e vincoli ex art. 13 Legge 64/74	37
Art. 41 - Tutela e sviluppo delle alberature	38
Art. 42 - Zona a vincolo idrogeologico	39
Art. 43 - Vincolo a parco naturale	40
Art. 44 - Area per la difesa civile	40
Art. 45 - Aree di rispetto delle infrastrutture	40
Art. 46 - Zona archeologica	40
Art. 47 - Parco archeologico	40
Art. 48 - Zone di interesse archeologico	41
Art. 49 - Beni architettonici extraurbani	41
Art. 50 - Zona di ripopolamento e cattura selvaggina	41
Art. 51 - Agricolo speciale	41
Art. 52 - Deflusso delle acque meteoriche	41

