

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Capitolo 1 GENERALITA'

#### **ART.1 – Finalità delle norme ed elaborati del piano regolatore. Rapporti col regolamento edilizio.**

*Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.*

*Il Regolamento Edilizio , cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.*

*Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.G.C. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.*

*Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche i seguenti elaborati:*

*Relazione generale*

1. *Inquadramento generale, scala 1:10.000*
2. *Stato attuale, scala 1:5.000*
3. *Zonizzazione generale, scala 1:10.000*
4. *Progetto, scala 1:2.000*

*Tav. A:*

*Tav. B:*

*Tav. C:*

*Il P.R.G.C. definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale e detta le norme per l'attuazione delle previsioni in esso contenute e per il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, della legge regionale*

*31/5/80 n. 56 e 3/6/1985 n. 53, tenuto conto di quanto previsto dalle leggi*

*22/10/1971 n. 865; 28/1/1977 n. 10 e 5/8/1978 n. 457.*

*Dalla data di adozione del P.R.G.C. potranno essere assentiti gli interventi conformi agli strumenti vigenti e non in contrasto con il P.R.G.C. adottato, indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste (L.1092/52 e L. 47/78 art. 55).*

### **Capitolo 2 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **ART. 2 – Programmi e progetti di attuazione**

*Il P.R.G.C. si attua sulla base di Programmi d'intervento, Accordi di Programma, Progetti specifici, Piani particolareggiati, redatti dall'operatore pubblico a dai privati in conformità alle leggi nazionali e regionali vigenti.*

*Il P.R.G.C. individua i comparti soggetti a programmi di intervento unitari.*

*In tali comparti possono essere individuati gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata (ai sensi della L. 457/78) e successive modificazioni e integrazioni.*

*Ciò avviene con apposito partito di delibera e con interventi grafici. (Oltre ai documenti di legge).*

### **ART. 3 – Strumenti di attuazione del P.R.G.C.**

*Sono strumenti di attuazione del P.R.G.:*

*Gli strumenti urbanistici preventivi di cui ai successivi*

*Art. 3.1.-3.2.-3.3.-3.4.-3.5.*

*I Piani particolareggiati e le concessioni edilizie dirette di cui ai successivi art. 3.6 e 3.7.*

**ART. 3.1 – Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.)**

Le procedure di adozione ed approvazione possono avvenire su proposte elaborate sia dall'operatore pubblico che privato. Nel caso di attuazione privata l'intervento sarà subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

**ART. 3.2 – Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

L'attuazione degli interventi previsti in tali piani è regolata dall'art. 35 L. 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni.

**ART. 3.3 – Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)**

L'attuazione degli interventi ivi preposti è regolata dall'art. 27 L. 865/71 e successive modificazioni.

**ART. 3.4 – Piani di lottizzazione**

L'attuazione degli interventi ivi previsti è disciplinata da convenzione.

**ART. 3.5 – Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.d.R.)**

Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dall'art. 28 L. 5/8/78 n. 457 e successive integrazioni e modifiche.

**ART. 3.6 – Contenuto dei Piani particolareggiati (PP).**

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico con cui si attuano gli interventi in aree delimitate in cui il

P.P. costituisce elemento di coordinamento generale e specifico.

Il P.P. deve essere esteso all'intera area così come perimetrata in cartografia e definita dalle presenti norme.

Il P.P. è costituito dai seguenti elaborati (in rapporto alla legge R. n. 56/80):

#### **Stato di fatto:**

- planimetria catastale dell'area con l'indicazione dei limiti delle proprietà interessate e delle relative superfici;

- rilievo quotato planimetrico e altimetrico in scala 1:500 dell'intera area con distacchi, distanze, altezze e tracciati delle reti tecnologiche, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- documentazione fotografica dell'intera area.

### **Stato di progetto**

- planimetrie in scala 1:500 – 1:200 da cui risulti:
- lo stato planimetrico e altimetrico dell'area dopo l'intervento;
- i fabbricati e la capacità edificatoria del comparto;
- le alberature;
- lo schema distributivo degli impianti a rete;
- relazioni e norme tecniche di attuazione contenenti le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche, di distacco di distanza relative agli interventi.

Il Piano Particolareggiato deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta di concessione edilizia, da tutti o parte dei proprietari o aventi titolo interessati.

L'esame del P.P. avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie.

Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale tutti i proprietari o gli aventi titolo interessati al P.P. si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel Piano di Utilizzo stesso o, comunque, a rispettarne le previsioni.

La necessaria concessione edilizia per l'esecuzione degli interventi verrà rilasciata solo dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui al comma precedente.

### **ART. 3.7 – Concessioni edilizie dirette**

Tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia ricomprese o meno in strumenti urbanistici attuativi ovvero in zone di completamento sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

### **ART. 4 – Opere di urbanizzazione**

*Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste dalla legislazione vigente.*

*L'edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento ai sensi delle presenti norme, ovvero all'impegno a realizzare tali opere contestualmente all'edificazione, ovvero alla previsione da parte del Comune di attuare le opere stesse in un tempo non superiore a 3 anni.*

*Nelle zone esterne ai centri edificati si considerano opere di urbanizzazione primaria indispensabili le strade, i*

*sistemi di distribuzione dell'acqua e i sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, i sistemi di smaltimento dei reflui (fossa biologica o altro "sistema").*

## **ART. 5 – Standard urbanistici**

*Gli Standard urbanistici sono definiti dalla legislazione vigente, e ricomprendono le aree e le opere destinate al verde ed ai parcheggi già previsti come opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici è stabilita nel successivo titolo III e nelle diverse zone omogenee in relazione alle caratteristiche di ogni intervento trasformativo del territorio.*

*Nel caso di cambi d'uso anche non connessi ad interventi edilizi, è necessario l'adeguamento ai maggiori standard eventualmente prescritti.*

*Il reperimento degli standard di verde e parcheggio può avvenire anche fuori dall'area di intervento o del lotto, purchè in aree già destinate a tal fine o comunque a servizi negli elaborati grafici degli strumenti urbanistici.*

*Salvo che non sia diversamente disciplinato dalle presenti norme, la cessione gratuita degli standard può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico.*

*Negli interventi subordinati a convenzione o atto d'obbligo l'asservimento in luogo della cessione verrà disciplinato dall'atto stesso fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 9 comma 3°.*

*Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 9, 3° comma, nelle zone C, ed in tutte le zone soggette ad strumento urbanistico preventivo eventuali quote di parcheggio e di verde eccedenti gli standard minimi previsti al titolo 3 per ogni uso, costituiscono opere di urbanizzazione*

*secondaria e quindi comportano lo scomputo di corrispondenti quote di oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In tutte le altre zone soggette ad intervento diretto, la cessione o monetizzazione dello standard di parcheggio o di verde richiesto comporta il soddisfacimento dell'intera dotazione di opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) relative a detti servizi e, quindi, lo scomputo, delle relative quote di oneri (Il computo degli oneri di urbanizzazione secondaria è assimilabile agli oneri di costruzione).*

### **Art. 5.1 – Parametri urbanistici**

*Ai fini della redazione del P.P. dei progetti unitari di massima e dei progetti edilizi, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:*

*Sm= Unità minima di intervento*

*E' superficie minima che può formare oggetto di concessione per nuova edificazione. Essa può essere fissata dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi preventivi.*

*St= Superficie territoriale*

*Per superficie territoriale, alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$ , si intende la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea di zona (comparto di attuazione), sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.); tale area è comprensiva della superficie fondiaria ( $S_f$ ) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria ( $S_1$ ) e secondaria ( $S_2$ ), nonché di eventuali opere di rispetto o destinate a opere di urbanizzazione generale, siano esse esistenti o di progetto.*

*Nell'ambito dei piani particolareggiati per comparto di attuazione si intende l'unità minima di intervento urbanistico come definito geograficamente sulle tavole di P.R.G. o nelle presenti norme.*

*Sf = Superficie fondiaria*

*Per superficie fondiaria, alla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).*

*Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.*

*S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria*

*La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:*

- a) strade per il traffico motorizzato, strade per i cicli e motocicli e strade pedonali;*
- b) spazi per la sosta o per il parcheggio;*
- c) fognature e impianti di depurazione;*
- d) sistema di distribuzione dell'acqua;*
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;*
- f) pubblica illuminazione ;*
- g) spazi di verde attrezzato;*
- h) allacciamento a pubblici servizi, a diretto servizio dell'insediamento.*

*S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.*

*La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:*

- a) asili nido e scuole materne;*
- b) scuole dell'obbligo;*
- c) servizi cittadini (mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici per servizi religiosi, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere);*
- d) spazi pubblici a parco e per lo sport;*
- e) parcheggi pubblici.*

*Ut = Indice di utilizzazione territoriale*

*Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mq/mq.*

*Uf = Indice di utilizzazione fondiaria*

*Rappresenta il rapporto massimo tra la superficie utile (Su) degli edifici e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in mq/mq.*

*N.B. Alcuni parametri come la Su (Superficie utile), Sc (Superficie coperta), Sa (Superficie accessoria), H (altezza del fabbricato), V (volume), Rc (Rapporto di copertura) richiamati dalle presenti norme sono da intendersi come definiti nel regolamento edilizio.*

## **ART. 6 – Monetizzazioni**

*Salvo diversa prescrizione, la monetizzazione non è mai consentita all'interno dei comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo non ricadenti in zone A o B. Nelle zone A o B possono essere monetizzate le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune nonché quote di parcheggio inferiori a 30 mq e di verde inferiore a 100 mq. (Se e in quanto non reperibili nell'intorno dell'area in cui si interviene)*

*La monetizzazione è consentita:*

- *nel caso di interventi sull'esistente non connessi a cambi d'uso che aumentino il carico urbanistico<sup>1</sup>, nei quali, la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consenta solo parzialmente;*
- *nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentita la Commissione Edilizia, riscontrino che l'esecuzione delle opere richieste comporti un contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni e/o localizzazioni;*

---

<sup>1</sup> Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare. Il carico urbanistico, ai fini della determinazione della compatibilità delle destinazioni d'uso, viene misurato facendo riferimento alla diversa incidenza degli standard richiesti.

- *nei comparti o nelle aree per cui sia espressamente previsto dalle presenti norme.*

*Non saranno consentite monetizzazioni nel caso in cui siano presenti aree destinate a servizi all'interno dello stesso ambito, in cui ricade l'intervento ovvero confinanti con l'ambito stesso.*

*In tal caso gli standard se non reperiti all'interno dell'area di intervento debbono essere reperiti in dette aree per servizi.*

## **ART. 7 – Parcheggi**

*I parcheggi previsti dal P.R.G. si suddividono nelle seguenti categorie:*

- *parcheggi privati di cui al successivo art. 7.1*
- *parcheggi pubblici di cui al successivo art. 7.2*

*Le quote richieste di parcheggio sia pubblico che privato possono essere realizzate – salvo diversa indicazione del P.R.G.C. - su più piani.*

*In tutte le zone, negli edifici esistenti, sarà ammesso l'uso a garage nel rispetto delle categorie d'intervento attribuite agli edifici stessi.*

### **ART 7.1 – Parcheggi privati**

*In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali e fondiari con o senza incremento di volume, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità stabilita al successivo titolo III e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 2 secondo comma legge 122/89 con un minimo inderogabile nelle zone C di un posto auto coperto per ogni alloggio.*

Nelle altre zone i posti auto possono essere tutti scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici.

In tutti i casi di costruzioni esistenti in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.

Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme al fine di realizzare una ulteriore volumetria eccedente l'If di zona.

Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

#### **ART. 7.2 – Parcheggi pubblici**

Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria.

Una quota parte dei parcheggi pubblici dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità previste per ogni uso.

Dovranno essere rispettate le norme in materia di barriere architettoniche.

#### **ART. 8 – Verde pubblico**

*Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).*

*Costituiscono inoltre verde pubblico, ai fini della composizione dello standard le piazze, i percorsi, ed ogni altro spazio pubblico autonomamente fruibile non specificatamente desinato alla viabilità, a parcheggio o all'edificazione.*

## TITOLO II

# NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE

### Capitolo 1

#### VINCOLI

#### ART. 9 – Fasce di protezione e/o rispetto

*Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia protezione delle strade, sia al rispetto dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche ecc.*

*Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale appartengono.*

*Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti (vedi art. 16, Titolo III).*

*Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica.*

*Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela:*

*Cimiteri la media di tutela dei 150 metri dal perimetro graficizzato nelle tavole del P.R.G.C.*

*Strade D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni*

*Elettrodotti D.P.C.M. 23/4/92*

*Pipelines Secondo le disposizioni dell'Ente componente in rapporto alle caratteristiche della linea*

*Acquedotti (come sopra)*

*Depuratori Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77*

*Inceneritori D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84*

*Discariche (come sopra)*

#### ART. 10 – Aree di tutela e vincolo

*Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, le aree e gli edifici vincolati ai sensi della legge 1497/39, 1089/39 e successive modifiche, le zone soggette a vincolo idrogeologico.*

## **Capitolo 2**

### **TUTELA DEL PAESAGGIO**

#### **ART. 11 – Unità di paesaggio**

*Le norme di cui ai successivi articoli sono finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri del territorio di San Vito dei Normanni.*

*L'utilità di paesaggio viene assunta come ambito di riferimento per stabilire la compatibilità degli interventi.*

##### **Art. 11.1 – Tutela e valorizzazione del paesaggio**

Le tavole di piano alle varie scale individuano gli elementi di paesaggio da tutelare e/o valorizzare. Esse sono:

- Zone archeologiche
- Grotte, grotte e inghiottitoi naturali
- Elementi architettonici isolati (acquari, cisterne, chiesette o edicole sacre, masserie storiche).
- Elementi costitutivi del paesaggio agricolo (muri a secco, viottoli, tratturi)
- Alberature esistenti (uliveti di impianto storico, essenze esistenti di rilievo).

Fatto salvo quanto previsto per le singole categorie di intervento sulle aree scoperte, ogni richiesta di concessione edilizia deve essere corredata da rilievo delle essenze esistenti e dal progetto di sistemazione delle aree scoperte con indicazione delle essenze utilizzate. Nel caso di intervento di restauro e/o ristrutturazione e/o ampliamento dell'edificio rurale di appartenenza, al lotto che presenta caratteristiche paesaggistiche dovranno essere restaurate o ripristinate anche le parti relative al paesaggio.

#### **ART. 12 – Sistema delle aree agricole**

*Le norme di cui ai successivi articoli 26, 27 e 28 sono finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri delle aree agricole.*

#### **ART. 13 – Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane**

*Il P.R.G. individua gli insediamenti urbani storici e le strutture insediative storiche non urbane.*

*Le norme, nonché le prescrizioni delle tavole contrassegnate con il numero 3 e 4, dettano la disciplina particolareggiata per la tutela e valorizzazione di tali insediamenti e strutture.*

#### **ART. 14 – Particolari elementi da tutelare**

*Le tavole di P.R.G. individuano quanto indicato nel precedente art. 13.*

*Per quanto concerne gli antichi tracciati individuati nelle tavole di piano, nonché gli elementi naturali prima indicati, gli interventi si configurano quale RESTAURO AMBIENTALE.*

*Per restauro ambientale si intende quell'insieme di opere rivolte a conservare l'ambiente antropico rispettando i suoi elementi naturali e formali. Mediante il ripristino di manufatti obsoleti o diruti con le stesse caratteristiche originali e con l'eventuale piantumazione delle stesse specie vegetali, nel rispetto dei caratteri esistenti, si attua il restauro ambientale anche per parti limitate del territorio.*

*In generale non è consentita la pavimentazione di aree esterne con materiali impermeabili e lo smaltimento delle acque bianche dovrà avvenire per dispersione nel terreno salvaguardando il territorio con opportuni accorgimenti, dal rischio di eventuali inquinamenti.*

*E' comunque vietato l'insediamento di attività che possono apportare danni al sistema idrico di falda. E' vietato espressamente l'accumulo di materiali che a seguito di dilavamento possono causare inquinamenti dei corpi idrici superficiali o della falda (come ad es. rottamai, discariche di materiale ferroso o plastico, ecc.).*

*Per l'essenze arboree si vedano le Tav. A e B.*

#### **ART. 15 – Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale**

*Fatte salve le prescrizioni stabilite nell'ambito delle singole categorie di intervento, per gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici esistenti individuati in cartografia di P.R.G.C. e soggetti alle categorie di intervento: restauro, ristrutturazione STORICIZZATA e/o RIPRISTINO nonché adeguamento funzionale e per tutti gli edifici classificati in zona A. E' richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:*

*a) Copertura*

*Il tetto va conservato o ripristinato*

*o ricostruito nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute o, ove possibile, ripristinate le parti esterne alla copertura come pure il tipo di manto di copertura originario.*

*E' ammessa l'installazione di impianti solari solo se posti sul coperto e che rivestono carattere di precarietà.*

*b) Prospetti*

*I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture, ove ammesse, possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere rese riconoscibili.*

*c) Cornicioni e marcapiani.*

*Cornicioni e marcapiani di pregio vanno conservati e restaurati; quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, vanno ricostruiti con tecniche conformi all'originale.*

*d) Solai.*

*Le strutture orizzontali (piane o voltate) esistenti vanno di norma mantenute. Ove necessaria la sostituzione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche generali dell'edificio.*

*e) Scale ed altri elementi architettonici.*

*Dovranno essere accuratamente conservate e restaurate le scale di particolare pregio architettonico, come pure i balconi, le ringhiere e qualunque altro elemento architettonico isolato quali capitelli, lesene, cornici, modanature, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, ecc.*

*f) Colorazioni esterne.*

*Le colorazioni esterne devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto. In ogni caso la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico della Amministrazione Comunale. Sono esclusi i rivestimenti, ivi compresi quelli plastici ed al quarzo.*

*g) Infissi esterni.*

*Gli infissi esterni dovranno essere in legno congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona.*

### **Adeguamenti funzionali negli annessi rustici.**

*Gli interventi di recupero funzionale degli edifici adibiti a stalla – rimessa – deposito ecc. che presentano interesse tipologico dovranno tenere conto delle precedenti prescrizioni; deve, comunque, rimanere chiaramente leggibile il sistema dei vuoti e dei pieni originario.*

### **Caratteristiche degli ampliamenti degli edifici in territorio agricolo.**

*L'ampliamento dovrà avvenire attraverso uno studio di insieme che contenga un disegno equilibrato dei volumi e delle aperture e l'utilizzazione di materiali e colori rispettosi della tipologia originaria.*

*In ogni caso è ammesso un ampliamento massimo del 10% della superficie utile esistente per miglioramenti igienico funzionali.*

### **Sistemazione delle aree scoperte**

*La sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle tavole in scala 1:5000 (ulteriori elementi sono forniti nelle Tav. A e B).*

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DEGLI USI**

#### **Capitolo I**

##### **GENERALITA'**

##### **ART. 16 Criteri generali relativi agli usi**

*Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Titolo IV.*

*Per ogni uso sono indicati gli standard di spazi pubblici e privati richiesti.*

*Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.*

#### **Capitolo 2**

##### **DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI**

##### **ART. 16-1 – RESIDENZA**

###### **U1.1. – Abitazioni**

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

Sono altresì comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, raduni calcistici ecc. e relativi servizi.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto per alloggio.

Parcheggi pubblici 4 mq/100 mc.

Verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc.

Attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc.

###### **U2 – Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero**

Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.)

parcheggi privati 40 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su

verde e spazi pubblici 60 mq/100 mq Su.

##### **ART. 16.2. – U2.1 – Campo Nomadi**

## **ART. 163 U3 – Attività di servizio pubbliche e private**

### **U3.1 – Attività commerciali al dettaglio**

*Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.*

*Parcheggi privati 30mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale.*

*Parcheggi pubblici 40mq/100mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori.*

*Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.*

### **U3.2 – Pubblici esercizi**

*Sono compresi in tale uso ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel successivo uso U3/9, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi funzionali al servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.*

*Parcheggi privati 30/mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio;*

*Parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli.*

*Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.*

### **U3.3 – Usi vari di tipo diffusivo**

*Sono compresi in tali uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purchè non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi, e di cui occupino una Su non superiore al 50% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.*

*Parcheggi privati 30mq/100 Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata*

*Parcheggi pubblici 30mq/100 mq Su di cui 4,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori.*

### **U3.4 -Artigianato di servizio**

*Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3/3.*

*E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana purchè non superi i 120 mq. di superficie utile.*

*parcheggi privati 30 mq/100 mq Su*

*parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf*

*verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.*

### U3.5 – Attività di servizio e distribuzione carburanti

*Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici.*

*Parcheggio privato 5 mq/100 mq Sf.*

### U3.6 Attività culturali di ritrovo e spettacolo

*Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono ricompresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.*

*E' ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 120 mq nel caso di interventi superiore a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi.*

*parcheggi privati 30 mq/100 mq Su*

*parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 mq di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli.*

### U3.7 – Servizi sociali

*Sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune ed i servizi religiosi.*

*I servizi per l'istruzione comprendono:*

*asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo ( elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.*

*Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali ambulatori, ecc..*

*I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.*

*parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori;*

*verde di pertinenza 30 mq/ 100 mq Sf.*

### U3.8 – Attrezzature per lo sport

*Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.*

*Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 120 mq di Su*

*parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli ( Calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività ).*

*Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e di grandi attrezzature di scala urbana le norme di zona di cui al successivo titolo IV determinano opportuni standard di urbanizzazione secondaria.*

#### **U3.9 – Attrezzature sociosanitarie**

*Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per le analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)  
parcheggi di pertinenza 30 mq/100 mq Su  
parcheggi pubblici 10 mq/100 mq Su di cui 0,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette.*

### **ART. 16.4 U4 – Attività produttive**

#### **U4.1 Artigianato produttivo**

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianali compatibili con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana purchè non superi i 120 mq di superficie utile.

parcheggi privati 30 mq /100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf.

#### **U4.2 – Industria**

Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono ricompresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunioni, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per ogni azienda artigiana purchè non superi i 120 mq di superficie utile.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq /100 mq Sf

#### **U4.3 – Attrezzature per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli ortofrutticoli e zootecnici**

*Sono comprese le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, compreso l'abitazione per il personale di custodia.*

*Il volume massimo consentito è di 0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq per residenza.*

#### **U4.4 – Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo**

*Sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, serbatoi, rimesse, macchine agricole ecc. non appartenenti ad una specifica azienda agricola.*

#### U4.5 – Utilizzazione agricola del suolo

*Rientrano in tale uso le normali operazioni colturali con l'esclusione degli interventi quali: escavazione o tombamento fossi, livellamenti dei terreni, opere per l'irrigazione e lo scolo, il disboscamento o l'abbattimento di impianti arborei riportati nella cartografia di piano.*

#### **ART.16.5 U5 – Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche**

*Sono gli impianti e le attrezzature e le aree di cui ai successivi punti: U5/1, /2, /3,/4,/5,/6,/7,/8.*

*Ove non siano espressamente previsti, gli standard di attuazione saranno definiti nell'ambito dei progetti esecutivi delle singole opere.*

##### U5.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

*Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, ENEL, SIP, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.*

*Parcheggi di pertinenza 5% Sf.*

##### U5.2 – Aree cimiteriali

*Sono compresi i locali di servizio, di deposito ed eventuale alloggi di custodia*

*Parcheggi di pertinenza 5% Sf.*

##### U5.4 - Parcheggi attrezzati

*Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, distributori di carburante, autolavaggi, ecc.*

##### U5.5 - Attrezzature militari

*Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.*

##### U5.6 – Discariche

*Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme vigenti.*

#### **ART.17 – Alloggi di servizio e di custodia**

*Gli alloggi di servizio e di custodia, laddove ammessi ai sensi del precedente articolo 16, devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi. La loro dimensione non può superare i mq per unità. E' ammessa una sola unità per ogni singolo insediamento.*

## TITOLO IV

# ZONIZZAZIONE

## Capitolo 1

### CRITERI GENERALI

#### ART.18

In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia e nelle presenti norme.

L'approvazione di eventuali varianti avviene con le procedure previste per i piani particolareggiati.

#### ART.19 - CATEGORIE DI INTERVENTO

##### *Manutenzione ordinaria*

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.

3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;

- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;

- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;

- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

##### **Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

1.1. Gli interventi di manutenzione ordinaria vanno segnalati all'A.C. come inizio lavori.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta legge Nazionale n. 457/78):

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
- il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scala e delle coperture.

### **Restauro / ripristino tipologico**

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie zone A/1 prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. E' consentita la ricostruzione di parti mancanti secondo le modalità del ripristino tipologico.

Per **ripristino tipologico** si intende la ricostruzione di parti mancanti ovvero la sostituzione dell'esistente con opere murarie e di finiture analoghe a quelle tradizionali.

Il restauro riguarda in particolare gli edifici classificati di interesse storico ambientale (A/1). Il ripristino tipologico gli edifici indicati con (A/2).

2. Gli interventi di restauro e/o di ripristino richiedono autorizzazione non onerosa.

### **Ristrutturazione**

1. La ristrutturazione edilizia è costituita da un insieme sistematico d'opere rivolte a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio. ( La ristrutturazione riguarda soprattutto gli edifici A/2 specie nel caso in cui si voglia "ripristinare" il 1° piano mancante).

2. Gli interventi di ristrutturazione e di ripristino non edilizio richiedono concessione onerosa.

3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'eliminazione e ricostruzione di nuovi elementi e di nuovi corpi di fabbrica (1° piano) e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione edilizia può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi, il primo piano, negli edifici che hanno solo il Piano Terra o

piano rialzato, purchè queste operazioni avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nel caso di ricostruzione di un secondo livello, la concessione edilizia è onerosa.

## **Capitolo 2**

### **INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE A E SOTTOZONE**

#### **ART. 20 Zone A**

Le zone A fanno riferimento a singoli edifici storici urbani e alle strutture insediative storiche non urbane con le rispettive aree di riferimento.

Gli insediamenti storici individuati sono:

- chiese ed edifici di culto;
- palazzi e ville con o senza giardino;
- edifici urbani e rurali di interesse storico-artistico;
- alberature storico-testimoniali.

Il piano individua due tipologie riferite alla zona A. La zona A/1 e la zona A/2.

Nella zona A/1 sono compresi tutti gli edifici che nelle planimetrie sono contrassegnati in nero (compresi trulli, masserie, lamie), che rivestono un particolare carattere monumentale.

Nella zona A/2 sono compresi tutti gli edifici realizzati nel contesto dell'insediamento storico.

La distinzione è dovuta ad una diversa lettura degli interventi realizzabili in caso di intervento edilizio. Per gli edifici classificati A/1 l'area di pertinenza è parte integrante dell'edificio e, come tale, da conservare secondo i principi del restauro.

La zona A è riferita ad edifici del capoluogo e/o delle frazioni e/o delle case sparse, nonché coloniche o padronali.

Le zone indicate come "espansione delle masserie" possono essere assimilate alle zone A/2 in quanto, l'eventuale intervento deve conformarsi alle caratteristiche strutturali e formali dell'edilizia esistente. E' consentito un

ampliamento un tantum del 10% del volume esistente per miglioramenti igienici ed installazione di impianti tecnologici.

Le zone archeologiche A/3 sono aree che, per la presenza/testimonianza di reperti storico archeologici, non possono subire interventi se non dopo una campagna di scavi. Sono da considerarsi zone archeologiche anche le grotte, le vore e gli inghiottitoi non evidenziate in cartografia.

#### **ART. 21 – Modalità di attuazione degli interventi in zona A**

Gli interventi sugli edifici classificati A si attuano mediante concessione edilizia.

Ovvero con piani di recupero (pubblico o privato) e successiva concessione edilizia diretta secondo quanto indicato in cartografia o previsto dalle presenti norme.

Nel caso di intervento edilizio diretto l'unità minima d'intervento corrisponde alla singola unità edilizia-immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituenti storicamente o attualmente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti e servizi d'uso comuni, quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva e altri elementi.

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento all'unità minima di intervento.

Se l'intervento edilizio diretto non interessa l'intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richiede concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere comunque autorizzato a condizione che sia congruente con il recupero ipotizzabile dell'intera unità.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ripristino tipologico nonché eventuali ampliamenti per le sole esigenze di tipo igienico - sanitario.

Trulli e lamie esistenti sui fondi agricoli delle S.U. esistenti potranno essere esclusi dal calcolo. Il loro restauro rimane vincolante al fine del rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi volumi.

### **ART. 21.1 - Zona A/2**

Sono ammessi tutti gli interventi previsti negli articoli 20/21 con la possibilità inoltre della *ristrutturazione*. Al fine di ottenere un contesto urbano centrale qualificato e strutturato in modo omogeneo, nella categoria A/2 sono ammessi interventi che si configurano come "ripristino" del primo piano, là dove esso non sia stato realizzato.

L'intervento di sopraelevazione non prevede l'obbligo di realizzare parcheggi. Tale possibilità si configura quale "ripristino tipologico".

Essa si manifesta con interventi particolarmente accurati, configurabili come intervento di restauro.

E' consentita la realizzazione di volume tecnico di mq.12 max e di altezza utile max di ml 2,4 accorpato al torrino scala purchè non prospiciente la strada.

In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti condizioni configurandosi gli interventi previsti come nuove costruzioni:

- volume max :5 mc/mq.
- altezza non superiore alla media delle altezze degli edifici adiacenti e comunque max 9.00 mt. per 2 piani fuori terra.
- distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore del lotto e mt. 7,00 tra costruzioni. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile la costruzione in aderenza.

### **ART. 21.2 - Zone A/3**

Sono le zone archeologiche.

## **Capitolo 3**

### **INDIVIDUAZIONE ZONE B E SOTTOZONE**

### **ART. 22 - Zone B: Aree edificate e/o di completamento**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444.

Le zone B, sono caratterizzate dalla complessità degli insediamenti sia per quanto attiene agli aspetti tipo-morfologici, sia relativamente agli usi presenti. In particolare sono le zone costruite massimamente nel secondo dopoguerra.

Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto.

In particolare negli ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica sono da rispettare le seguenti indicazioni:

- l'altezza dell'edificio non potrà superare la media delle altezze nell'ambito in cui ricade e comunque max 8.60 mt.
- le distanze dai fabbricati e dai confini saranno le stesse di cui all'art. 21.1. Qualora sul confine esiste un fabbricato è possibile la costruzione in aderenza.
- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato
- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti la caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

Nelle zone B sono ammesse:

U1. Abitazioni

U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero

U3.1 Attività commerciali al dettaglio

.2 Pubblici esercizi

.3 Usi vari di artigianato diffusivo

.4 Artigianato di servizio

.5 Attività culturali di ritrovo e spettacolo

.6 Servizi sociali di quartiere

U.3.8. Attrezzature per lo sport

U.3.9. Attrezzature socio-sanitarie

## **ART. 22.1 – Zone B/1**

### **(Zone B/sature)**

Sono le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che hanno saturato i lotti di pertinenza.

Nell'ambito di queste zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento di volume; da ciò sono esclusi gli edifici ad un solo piano in cui è

ammesso il "ripristino" del primo piano come in zona A/2 con un'altezza max di ml 8,60 per due piani ed un volume max di 5 mc/mq . E' d'obbligo il mantenimento degli allineamenti.

Non sono consentite nuove costruzioni in aree libere perché considerate sature.

In ambiti che sono soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica, sono da rispettare le seguenti indicazioni:

- distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse
- altezza max 8.60 mt.
- volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente i 5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70%

#### **ART. 22.2 - Zone B/2**

##### **(Zone B/ di completamento di atti d'obbligo)**

Sono i lotti liberi ineditati all'interno di aree edificate a prevalente caratteristica residenziale, in cui viene proposto un radicale intervento di progettazione mediante la creazione di comparti o singoli edifici estesi a tutta l'area interessata. Gli interventi potranno avvenire per iniziativa pubblica o privata tramite normativa appropriata. In genere si tratta di attuare lottizzazioni già convenzionate nel rispetto di norme e di volumetrie già approvate.

Concessione edilizia in rapporto alla norma di convenzione/atto d'obbligo.

Non possono essere superati gli indici stabiliti al punto 22.1 (Zone B1) per residui lotti in zone B2 non oggetto di lottizzazioni convenzionate.

#### **ART. 22.3 - Zone B/3**

##### **Zone B di semplice completamento (lotti interclusi)**

Sono le aree libere all'interno del tessuto edificato residenziale esistente nelle quali si vuole intervenire con nuove edificazioni operando per interventi singoli; ciò potrà avvenire in base alla parcellizzazione delle proprietà [ cfr. Tav. C (**le tipologie rappresentate sono da considerarsi indicative e non prescrittive**) ].

Nelle zone B/2 E B/3 i nuovi edifici proposti su lotti limitrofi a lotti già edificati, dovranno rispettare l'allineamento prevalente dei fabbricati adiacenti.

Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale esse dovranno essere rispettate e, se necessario, il Sindaco potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati (Tav. A e B ).

##### *Concessione edilizia onerosa*

Non possono essere superati gli indici stabiliti al punto 22.1 (Zone B1).

*N.B. Dopo l'adozione del P.R.G. subentrano le cosiddette "norme di "salvaguardia". Prima dell'approvazione del P.R.G. da parte della Regione Puglia, si possono realizzare*

*solo quegli interventi sanciti sia nel vigente Piano di Fabbricazione, sia nel P.R.G. adottato. Se a una zona "C" del Piano di fabbricazione corrisponde una zona "B" del Piano Regolatore adottato si può procedere con semplice concessione.*

## **Capitolo 4**

### **INDIVIDUAZIONE ZONE C**

#### **Art. 23 – Zone C: Aree edificabili**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art.2 del DL 2.4.68 n. 1444.

Si tratta, in genere, di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione.

Si tratta delle aree di espansione destinate ad integrare l'edificazione esistente nell'area urbana. Pur essendo destinate a far parte integrante del tessuto edilizio urbano, sono in genere dotate di una propria struttura funzionale integrata.

In tali zone si applicano i parametri deducibili area per area dagli strumenti attuativi preventivi e dalle norme di azionamento. Dove non diversamente specificato si applicano i seguenti standard urbanistici: altezza mt.8,5, mq 160 di S.U. per unità residenziale. In tali zone per la definizione delle caratteristiche di sagoma degli edifici si dovrà fare riferimento alla tipologia allegata (Vedi gli schemi tipologici allegati alle presenti norme).

Sono consentiti i seguenti usi definiti all'art.15:

U1. Abitazioni

U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero

U3.1 Attività commerciali al dettaglio

.2 Pubblici esercizi

.3 Usi vari di tipo diffusivo

.4 Artigianato di servizio

.5 Attività culturali di ritrovo e spettacolo.

U5.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Le zone C si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e Piani di edilizia economica e popolare.

L'attuazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche a stralci, nel rispetto delle indicazioni della scheda progetto. Ogni stralcio attuativo deve contenere la rispettiva quota di standard secondo la dotazione prevista dalla scheda - Tav. C- progetto per ogni abitante insediabile.

*N.B. Dopo l'adozione del P.R.G. subentrano le cosiddette "norme di salvaguardia". Prima dell'approvazione del P.R.G. da parte della Regione Puglia, si possono realizzare solo quegli interventi sanciti sia nel vigente Piano di Fabbricazione, sia nel P.R.G. adottato. Se a una zona "B" del Piano di Fabbricazione corrisponde una zona "C" nel Piano Regolatore adottato si deve procedere con convenzione.*

## Capitolo 5

### INDIVIDUAZIONE ZONE D SOTTOZONE ED AMBITI

#### ART.24 - Zone D

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444.

Il Piano Regolatore intende incentivare all'interno di tali Zone l'integrazione tra funzioni compatibili al fine di ottimizzare l'utilizzo dei servizi connessi e di favorire l'inserimento delle zone stesse all'interno del tessuto insediativo e sociali della città.

Le zone D vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alle caratteristiche prevalenti dei vari ambiti individuali.

#### *ART.24-1 - Sottozone D1 – produttive esistenti di completamento*

In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

U3.1 Attività commerciali al dettaglio

U3.3 Usi vari di tipo diffusivo

.4 Artigianato di servizio

.5 Attività di servizio e di distribuzione carburanti

U4.1 Artigianato

.2 Industria

.3 Attrezzature per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

Sono le zone già prevalentemente edificate con destinazioni produttive.

In tali zone sono ammesse oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione all'interno della volumetria esistente e l'ampliamento fino alla Superficie Coperta e Superficie utile = 20% del lotto per sopravvenute esigenze di carattere tecnologico e/o impiantistico finalizzate al miglioramento dell'attività produttiva.

Nel caso la zona di ampliamento o nuova costruzione del perimetro della zona industriale che è di pertinenza dell'attività produttiva dovrà essere opportunamente circondata da alberature compatte ad alto fusto per la profondità non inferiore a ml.15. Tale fascia ( che potrà essere reperita anche all'esterno del lotto purchè venga ad esso vincolata), deve essere piantumata con la specie di cui all'elenco B contenuto nelle presenti norme. Il tutto da accertare prima del certificato d'uso.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno osservare la distanza minima di ml 10 dalla strada.

Nei lotti non ancora edificati ove si intenda procedere all'edificazione di nuovi insediamenti produttivi l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire attraverso P.P. o lottizzazioni convenzionate estese ad uno o più isolati o comprensori definiti da strade esistenti o di P.R.G. o limiti di zona.

I singoli lotti non potranno misurare meno di mq. 1600 ( S.T.).

I P.P. o le lottizzazioni dovranno prevedere che non meno del 25% dell'area totale sia destinata a spazi per attrezzature collettive, parcheggi e verde pubblico.

La costruzione dei nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici riferiti ai singoli lotti edificabili:

- S.U.= 50% del lotto edificabile
- distanza dalla strada m 10.

L'insediamento di attività diverse da quelle sopra indicate sono ammesse ( purchè compatibili con l'ambiente) previo parere favorevole del Consiglio Comunale su circostanziata documentazione in rapporto a impatto ambientale e smaltimento inquinanti.

#### ART. 24.2 – Sottozone D2

Le zone contraddistinte come D2 sono destinate a deposito per materiali edili, deposito per la lavorazione rottami, marmi e simili, deposito di roulotte e simili. In esse sono ammesse costruzioni di servizio ad un solo piano nei limiti di S.U.= 5% del lotto (S.F.).

Anche dette sottozone dovranno essere perimetrate con fasce di verde come le zone D1.

#### ART. 24.3 - Sottozone D3

I comparti indicati nella tavola della zonizzazione 1:2000 in modo alfabetico sono destinate ad interventi a carattere terziario e direzionale. Ovvero a servizi pubblici e/o privati da definirsi tramite convenzione o altro strumento attuativo preventivo. Le destinazioni ammesse in tali comparti sono tutte quelle ammesse per le zone B ad eccezione della destinazione residenziale. Destinazioni produttive sono ammesse solo limitatamente a laboratori a carattere artigianale che presentino caratteristiche di innocuità ambientale in termini di emissioni tossiche o acustiche.

### **Capitolo 6**

#### **INDIVIDUAZIONE ZONE E**

##### **ART. 25 – Zone E**

Sono le parti del territorio non urbanizzate e che sono destinate all'agricoltura. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati o comunque connessi all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.

È ammessa la costruzione di serre nei limiti indicati dalla legislazione vigente.

Gli insediamenti esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione storica del sistema di produzione agricola e dei sistemi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, come tali debbono essere conservati e valorizzati.

Gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo ed, in generale, di tutela dell'ambiente.

## **ART. 26 – Attuazione degli interventi in zona E**

Gli interventi in zona E si attuano secondo quanto previsto ai successivi articoli.

### *ART. 26.1 – Edifici esistenti*

*Nel rispetto delle categorie di intervento indicate in cartografia, sono consentiti, attraverso concessione edilizia diretta, tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo quanto previsto dagli artt. 20 e 21.*

*L'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze dell'azienda o dei residenti, non superiore al 10 % della Su esistente, sarà consentito se compatibile con le categorie d'intervento.*

La residenza deve essere ricavata prioritariamente mediante il recupero di edifici esistenti. In caso di comprovata inadeguatezza degli edifici esistenti dal punto di vista tipologico e/o strutturale, il piano di utilizzo può prevedere la costruzione di nuovi edifici ed attribuire agli edifici esistenti una nuova destinazione ovvero prevederne la demolizione, sempre che ciò sia compatibile con le indicazioni del PRG ed i criteri generali stabiliti in sede di piano di utilizzo.

Gli eventuali edifici di nuova costruzione debbono essere compatibili per tipologia e materiali con gli edifici preesistenti nonché nel rispetto del verde esistente e potranno avere al massimo due piani.

Il volume max è 0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq per residenza. L'indice max di 0.05 mc/mq può essere completamente utilizzato per residenza se la stessa è costruita a trullo secondo tipologie, materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Gli elementi costitutivi del paesaggio agricolo ovvero muri a secco, fossi, uliveti di impianto storico, viottoli, cancelli, ecc., devono essere conservati e ove deteriorati ripristinati nel rispetto dei materiali e delle forme storiche.

Per gli interventi diversi dalla semplice manutenzione è prescritta la ristrutturazione dell'edificio con gli interventi ammessi per le zone A; coperture in cotto, intonaco in malta non cementizia, adeguamento degli accessori ( autorimesse, pollai, piccoli depositi) dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio esistente.

Le superfici accessorie (porticati, verande, ecc.) potranno raggiungere come max il 30% della SU oltre la SU consentita.

E' prescritto l'uso del bianco calce quale colore predominante per tutti i manufatti realizzati in zona E.

### *ART. 26.2 – Fabbricati destinati ad allevamenti*

Gli edifici in cui si svolge allevamento di animali, vengono realizzati attraverso concessione edilizia diretta, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

Tali edifici, ad eccezione di quelli suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Ut = 115 mq Su/ettaro di superficie d'intervento<sup>2</sup>

distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt.100;

distanza dal ciglio della strada non inferiore a mt. 60;

distanza dalle corti agricole o da abitazioni non connesse all'attività non inferiore a mt.300.

Distanza dalle zone residenziali o centri abitati non inferiore a mt. 300.

Gli edifici destinati all'allevamento di suini dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

UT = 100 mq SU/ettaro di superficie d'intervento<sup>3</sup>

distanze dai confini di proprietà non inferiore a mt. 100;

---

<sup>2-3</sup> Per superficie d'intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende.

distanza dal ciglio della strada non inferiore a mt. 60;

distanza dalle corti agricole o da abitazioni non connesse all'attività non inferiore a mt. 300;

distanze dalle zone residenziali o centri abitati mt. 1000.

Per gli edifici destinati ad allevamento esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. che non rientrino negli edifici e nei parametri di cui ai precedenti commi 2° e 3°, è possibile, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche l'ampliamento purchè dovuto ad adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare dalle distanze minime prescritte.

*ART. 26.3 - Attrezzature per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootechnici*

E' consentito mediante concessione edilizia diretta l'inserimento di tali attività sia all'interno di edifici esistenti che di nuova edificazione, a condizione che gli interventi edilizi necessari siano conformi alle categorie d'intervento previste.

il volume max è 0.05 mc/mq di cui 0.03 mc/mq per residenza.

|          |        |     |         |   |     |
|----------|--------|-----|---------|---|-----|
| distanza | minima | dai | confini | m | 25. |
|----------|--------|-----|---------|---|-----|

---

## Capitolo 7

### INDIVIDUAZIONE ZONE F PER ATTREZZATURE E SERVIZI

**ART. 27 – Zone F – Aree per attrezzature di interesse generale**

Sono le aree destinate ad attrezzature per uso pubblico o per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- F2 Strutture sportive e di spettacolo
- F3 Attività direzionali pubbliche. Fiere
- F4 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F5 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche.

La cartografia indica le aree per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali aree l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

Le zone F sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona da approvarsi da parte del Consiglio Comunale con il quale vengano fissate le destinazioni e gli indici.

E' ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

E' consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

## **ART. 28 - Zone G- Aree per servizi**

Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- G1 Asilo nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- G2 Chiese, centri civici sociali, circoli ricreativi, ecc.
- G3 Attrezzature sportive, pubbliche e private
- G4 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali
- G5 Parcheggi.

La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata alla presentazione di P.P. d'iniziativa pubblica o privata.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

In tal caso la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zona G sarà stabilita in sede di progetto esecutivo.

In particolare andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Asilo nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Chiese, canoniche, sagrati e spazi di pertinenza
- Centri civici
- Circoli ricreativi privati

UF =

0,5 mq/mq

distanze dai confini e tra fabbricati secondo le esigenze progettuali e nel rispetto del codice civile.

-Parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)

30 mq/100 mq di Su (spazi per pubblico e per atleti con esclusione del campo di gioco).

Per le altre destinazioni

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli
- Attività sportive scoperte pubbliche
- Verde pubblico attrezzato
- Piazze e giardini pubblici
- Parcheggi pubblici
- Attività sportive scoperte private
- Maneggi
- Pesche sportive
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

è consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Ove non specificatamente previsto all'art.15, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

E' consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

## TITOLO V

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 29 – Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.**

Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G. sono sostituite dalle presenti norme.

Le prescrizioni e norme del P.R.G. prevalgano su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

#### **ART. 30 – Concessioni in contrasto con il P.R.G.**

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.

#### **ART. 31 – Piani particolareggiati e Piani di lottizzazione fatti salvi**

I piani particolareggiati privati già approvati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data d'adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.

Successivamente alla scadenza del Piano Particolareggiato, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stata richiesta concessione edilizia, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta nel rispetto di quanto previsto dal Piano Particolareggiato, solo successivamente al collaudo ed alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate previste nel Piano Particolareggiato stesso.

#### **ART. 32 – Edifici condonati**

Gli edifici condonati possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.

Questi edifici, purchè nel rispetto della disciplina di zona e nel mantenimento delle superfici e del volume condonati possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile, o per essere resi conformi alle norme e ai regolamenti vigenti. Fatto salvo la prescrizione degli standard urbanistici.