

**IMPIANTO AGRIVOLTAICO**  
SITO NEI COMUNI DI BRINDISI E CELLINO SAN MARCO  
IN PROVINCIA DI BRINDISI

**Valutazione di Impatto Ambientale**

(artt. 23-24-25 del D.Lgs. 152/2006)

**Commissione Tecnica PNRR-PNIEC**

(art. 17 del D.L. 77/2021, convertito in L. 108/2021)

**Prot. CIAE: DPE-0007123-P-10/08/2020**

---

**Nuova SE Terna Cellino 380/150 kV**  
SE Terna e Cabina Primaria E-Distribuzione 150/20 kV

---

<i>Cartella</i>	VIA_2/	<i>Identificatore:</i>	Studio di inserimento urbanistico	
<i>Sottocartella</i>	P_SE/	PSEELAB10		
<i>Descrizione</i>	Studio di inserimento urbanistico - SE Terna			
<i>Nome del file:</i>	PSEELAB10.pdf		<i>Tipologia</i>	<i>Scala</i>
			Elaborato grafico	varie

---

*Autori elaborato:* MAYA - Ing. Vito Calìo

<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>
00	02/02/21	Prima emissione
01		
02		

---

*Spazio riservato agli Enti:*

PROPONENTE:

HEPV02 S.R.L.  
via Alto Adige, 160/A - 38121 Trento (TN)  
hepv02srl@arubapec.it

MANAGEMENT:

**EHM.Solar**

EHM.SOLAR S.R.L.  
Via della Rena, 20 39100 Bolzano - Italy  
tel. +39 0461 1732700  
fax. +39 0461 1732799  
info@ehm.solar

c.fiscale, p.iva e R.I. 03033000211

NOME COMMESSA:

COSTRUZIONE ED ESERCIZIO NUOVA SE TERNA  
380/150kV E CABINA PRIMARIA E-DISTRIBUZIONE  
150/20kV DENOMINATA CELLINO SITE NEL COMUNE DI  
CELLINO SAN MARCO (BR) PER LA CONNESSIONE  
ALLA RETE ELETTRICA DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
CODICE IDENTIFICATIVO AU CZ7X8F6

STATO DI AVANZAMENTO COMMESSA:

PROGETTO DEFINITIVO PER AU CZ7X8F6

CODICE COMMESSA:

HE.19.0053

PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA:

 **Heliopolis**

Galleria Passarella, 1 20122 Milano - Italy  
tel. +39 02 37905900  
via Alto Adige, 160/A 38121 Trento - Italy  
tel. +39 0461 1732700  
fax. +39 0461 1732799

www.heliopolis.eu  
info@heliopolis.eu

c.fiscale, p.iva e R.I. Milano 08345510963



PROGETTISTA:

**MAYA ENGINEERING SRLS**

4, Via San Girolamo  
70017 Putignano (BA)

C.F./P.IVA 08365980724

*Vito Calio*

COLLABORATORE: Ing. Vito CALIO'

AMBIENTE IDRAULICA STRUTTURE

MAYA ENGINEERING  
Ing. Vito CALIO'  
Via San Girolamo, 4 - 70017 Putignano (BA)  
v.calio@maya-eng.com



STUDI PEDO-AGRONOMICI

MAYA ENGINEERING  
Dott. Agr. Alessandro ZURLO  
Contrada Gavida snc - 72012 Carovigno (BR)  
a.zurlo.az@gmail.com



GEOLOGIA

MAYA ENGINEERING  
Dott. Geol. Francesco MAGNO  
Via Colonne, 38 - 72100 BRINDISI  
frmagno@libero.it



STUDI FAUNISTICI

MAYA ENGINEERING  
Dott. Agr. Alessandro ZURLO  
Contrada Gavida snc - 72012 Carovigno (BR)  
a.zurlo.az@gmail.com



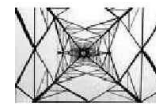
RILIEVI TOPOGRAFICI

MAYA ENGINEERING  
Ing. Vito CALIO'  
Via San Girolamo, 4 - 70017 Putignano (BA)  
v.calio@maya-eng.com



OPERE DI ALTA TENSIONE

SIET SRL  
Via Alessio Baldovinetti, 176 - 00142 Roma  
sietsrlroma@gmail.com



**SIET s.r.l. - Roma**  
Servizi di ingegneria  
energia e trasporti

OGGETTO:

Studio di inserimento Urbanistico - SE Terna

SCALA:

VARIE

DATA:

FEBBRAIO 2021

NOME FILE:

CZ7X8F6\_InserimentoUrbanistico  
07d.SE

TAVOLA:

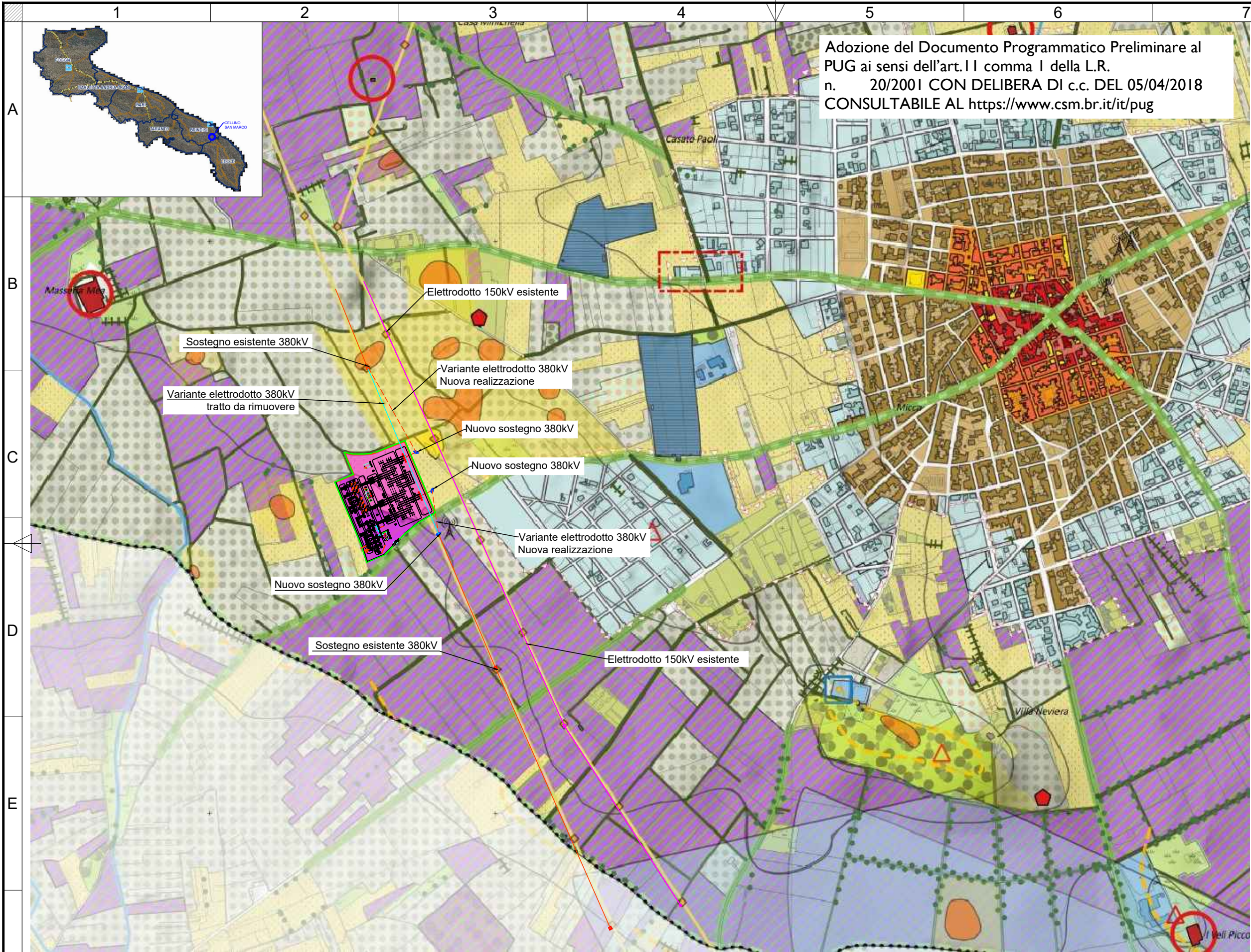
07d.SE

N. REV.	DATA	REVISIONE
0	02.2021	Emissione

ELABORATO

VERIFICATO  
responsabile commessa  
A.Albuzzi

VALIDATO  
direttore tecnico  
N.Zuech



Adozione del Documento Programmatico Preliminare al PUG ai sensi dell'art.11 comma 1 della L.R. n. 20/2001 CON DELIBERA DI c.c. DEL 05/04/2018  
CONSULTABILE AL <https://www.csm.br.it/it/pug>

Coordinate geografiche: WGS 84 - UTM 33N  
Lat. 40.466073 - Long. 17.946268

- LEGENDA**
- Nuova Stazione Elettrica Terna
  - Nuovo Sostegno 380kV
  - Sostegno esistente 380kV
  - Elettrodotto esistente 380kV
  - Variante Elettrodotto 380kV Nuova realizzazione
  - Tratto Elettrodotto 380kV esistente da rimuovere
  - Elettrodotto 150kV esistente

**CARATTERI NATURALI DEL PAESAGGIO**

**ELEMENTI DI NATURALITA' E SEMINATURALITA' DEL PAESAGGIO**

Componenti vegetazionali	Componenti agricole	Componenti idrologiche
boschi	uliveti	aree umide
elementi vegetazionali residui e isolati	seminativi	canali

**ELEMENTI MORFOLOGICI E TOPOLOGICI**

Componenti morfologiche	Componenti idrologiche
orli morfologici	aree umide
punti sommitali	canali

**CARATTERI ANTROPICI DEL PAESAGGIO**

**ELEMENTI DI STRUTTURAZIONE ANTROPICA**

Matrice agricola arborea	Matrice agricola a seminativi	Elementi di delimitazione
uliveti monumentali ad impianto irregolare	seminativi	alberi a secco
uliveti di antico impianto regolare	incolto	filari di alberi
vigneti	frutteti	

**ELEMENTI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA**

Morfologie urbane storiche	Patrimonio storico e archeologico	Morfologie urbane contemporanee
nucleo antico	masserie	la città consolidata
la città storica a maglie regolari	lanie, cascine, pagliare	la città delle espansioni
	area di interesse archeologico	forme della dispersione insediativa

**ELEMENTI INFRASTRUTTURALI**

La viabilità	Le infrastrutture tecnologiche
perimetri murari a di impianto	stadio vicinali
strade di connessione con i comuni contigui	strade bianche
tracciato stradale di antico impianto (Limite dei Greci)	torrioni
	acquedotto

**ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO**

scarra sintonizzabile di margini urbani	discariche non autorizzate	ripetitore
edifici isolati	edificio sparso privo di regole	impianti fotovoltaici
scarra definizione morfologia dei tessuti	elettrodotto	

**LE COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI**

luoghi panoramici
-------------------

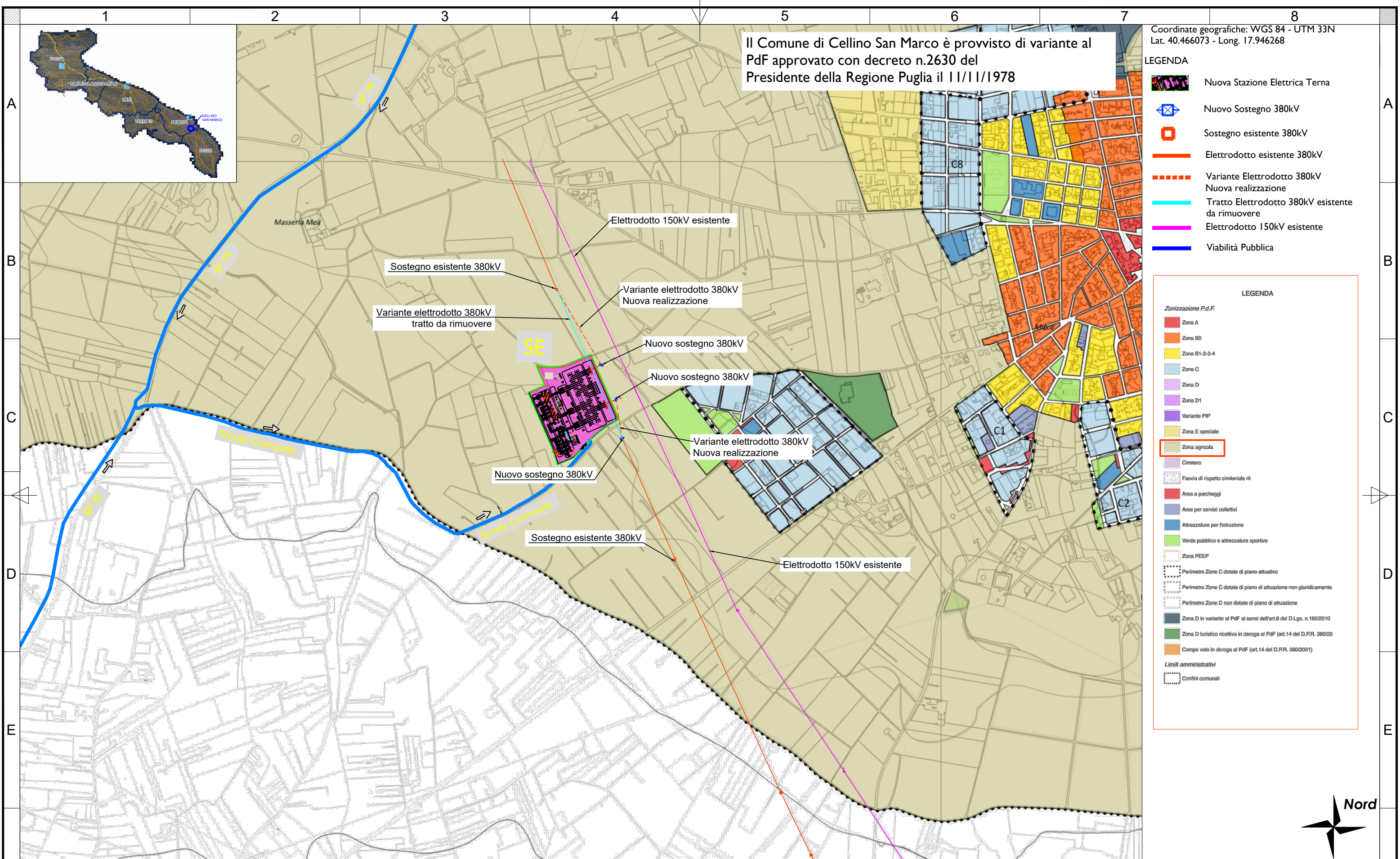


Rev No	Revision note	Date	Signature	Checked	Designe By
01			IVC	N/A	N/A

**MAYA Engineering**  
Vito Calio'  
Director  
M: +39 328 4819015  
E: [v.calio@maya-eng.com](mailto:v.calio@maya-eng.com)

TITLE/SUBJECT  
NUOVA SE TERNA CELLINO SAN MARCO  
Studio inserimento urbanistico DPP-PUG

Date	Scale
01.2021	1:50.000
Version	Sheet
01	02
Maya Engineering Srls	



Il Comune di Cellino San Marco è provvisto di variante al PdF approvato con decreto n.2630 del Presidente della Regione Puglia il 11/11/1978

Coordinate geografiche: WGS 84 - UTM 33N  
Lat. 40.466073 - Long. 17.946268

- LEGENDA**
- Nuova Stazione Elettrica Terna
  - Nuovo Sostegno 380kV
  - Sostegno esistente 380kV
  - Elettrodotto esistente 380kV
  - Variante Elettrodotto 380kV Nuova realizzazione
  - Tratto Elettrodotto 380kV esistente da rimuovere
  - Elettrodotto 150kV esistente
  - Viabilità Pubblica

- LEGENDA**
- Zonizzazione Pd.F.
- Zona A
  - Zona B0
  - Zona B1-2-3-4
  - Zona C
  - Zona D
  - Zona D1
  - Variante PIP
  - Zona E speciale
  - Zona agricola
  - Cimitero
  - Fascia di rispetto cimiteriale rit
  - Area a parcheggi
  - Aree per servizi collettivi
  - Attrezzature per l'istruzione
  - Verde pubblico e attrezzature sportive
  - Zona PEEP
  - Perimetro Zone C dotato di piano attuativo
  - Perimetro Zone C dotato di piano di attuazione non giuridicamente
  - Perimetro Zone C non dotate di piano di attuazione
  - Zona D in variante al PdF ai sensi dell'art.8 del D.Lgs. n.160/2010
  - Zona D turistico ricettiva in deroga al PdF (art.14 del D.P.R. 380/20)
  - Campo volo in deroga al PdF (art.14 del D.P.R. 380/2001)
- Limiti amministrativi**
- Confini comunali



Rev No	Revision note	Date	Signature	Checked	Designe By
01			IVC	N/A	N/A

**MAYA** Engineering  
Vito Calio'  
Director  
M: +39 328 4819015  
E: v.calio@maya-eng.com

TITLE/SUBJECT  
NUOVA SE TERNA CELLINO SAN MARCO  
Studio di inserimento urbanistico su PdF

Date	Scale
01.2021	1:10.000
Version	Sheet
01	02
Maya Engineering Srls	

# COMUNE DI CELLINO S. MARCO (BR.) - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

VISTO: Parere favorevole condizionato  
all'osservanza delle norme riportate  
nella relazione n° 644  
in data 21-11-1974  
del settore urbanistico regionale  
ufficio urbanistico operativo

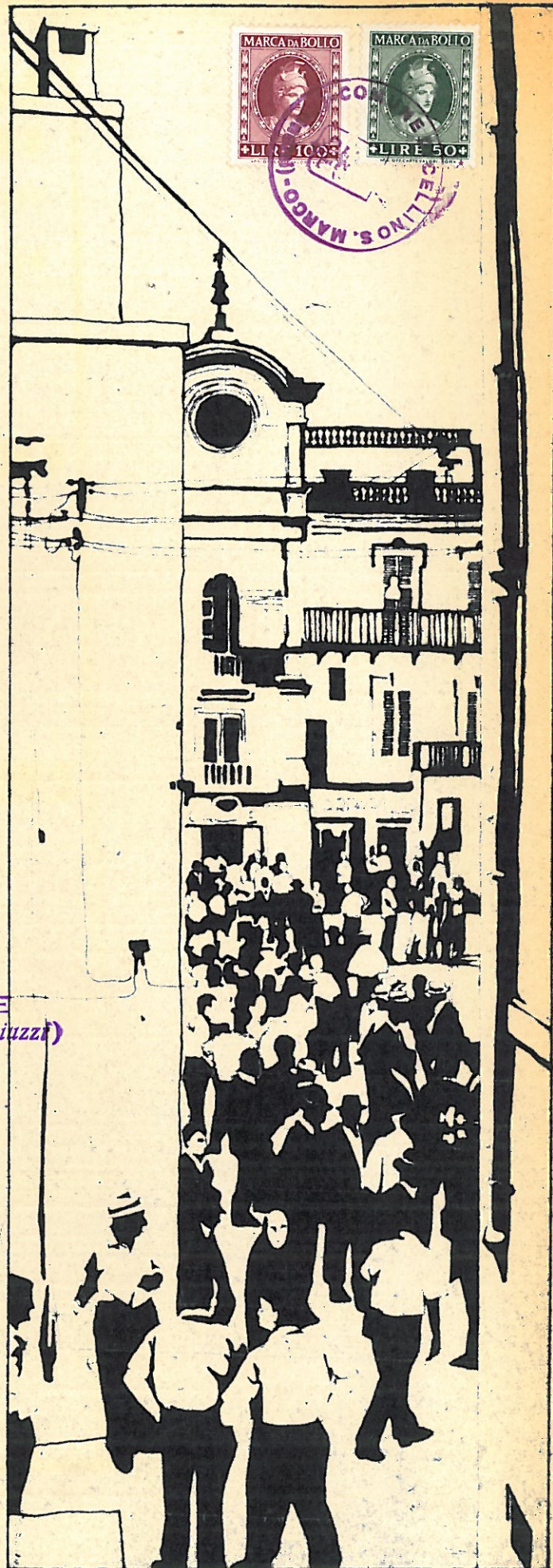
IL COORDINATORE  
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE  
(Prof. Ing. V. Minichilli)

*Minichilli*



IL PRESIDENTE  
(Avv. Gennaro Inisorio Liuzzi)

*Inisorio Liuzzi*



PROGETTISTI:

dott. arch. B. ROMA

dott. ing. M. CICCARESE

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

(X) "" S'intende quale intervento urbanistico preventivo anche il Piano-Quadro.- Si precisa che il Piano-Quadro è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, con dimensioni urbanisticamente valide; esso contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, dà direttive per le realizzazioni edilizie, viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione con la procedura di cui all'art.8 della legge n.765"";



## TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1: Finalità delle norme

Le norme di attuazione e gli elaborati grafici costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale corrispondente alle previsioni del Programma di Fabbricazione.

### Art. 2: Modalità di attuazione del Piano

Il P.d.F. si attua secondo due tipi di intervento: urbanistico preventivo e quello edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo é richiesto nelle seguenti zone: aree residenziali con carattere storico o di pregio ambientale; aree residenziali di completamento e ristrutturazione urbanistica; aree residenziali di espansione; aree per le attività secondarie.

In tutte le altre zone il Piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

### Art. 3: Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove é previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'approvazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di dettaglio, consistente in un piano di lottizzazione (avente valore e contenuto tecnico di piano particolareggiato di iniziativa privata) riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.d.F. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone ovvero alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione d'ufficio predisposto dall'Amministrazione Comunale.

In entrambi i casi é cura dell'Amministrazione Comunale curare l'inquadramento dei vari piani parziali in un disegno più generale che comprenderà l'area di intervento prevista dal P.d.F.

(x)

**Art. 4: Piani di lottizzazione**

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d.F. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di Attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge Urbanistica vigente, anche alla stipulazione fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante sia la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sia i modi e i tempi di attuazione delle relative opere (di urbanizzazione primaria e secondaria) e di opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

**Art. 5: Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, la fognatura, gli spazi di sosta e parcheggio, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica (ed eventualmente gas), la pubblica illuminazione ed il verde. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: le condotte di fognatura; di adduzione idrica (ed eventualmente gas); le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate, ecc.

**Art. 6: Intervento edilizio diretto**

Nelle zone dove è richiesto non l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di li-



cenza di costruzione, con preventiva cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, della quota parte (determinata mediante apposita delibera Comunale) delle opere di urbanizzazione secondaria, ed impegno ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi. In ogni caso rispettato il 6° comma dell'art. 17 della legge 6/8/1967, n. 765 " " " " "



**Art. 7: Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.**

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ) e territoriale ( $I_t$ ), del rapporto di copertura fondiario ( $U_f$ ) e territoriale ( $U_t$ ), corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria ( $S_f$ ) o territoriale ( $S_t$ ), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà. Tali superfici ( $S_f$  o  $S_t$ ) debbono essere vincolate in tale senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo fissata dalla presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso, la concessione delle autorizzazioni alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

TITOLO 2°: ZONIZZAZIONEArt. 1: Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale é diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.d.F., secondo la seguente classificazione:

- 1) zone residenziali: A) di carattere storico o di particolare pregio ambientale.  
B) residenziale esistente di ristrutturazione e completamento.  
C) di espansione.
- 2) zone produttive: E) per attività primarie  
D) per attività secondarie
- 3) zone di uso pubblico F) aree per servizi di interesse comune.

Per la zonizzazione indicata in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola maggiore.

Art. 2: Aree ed attrezzature pubbliche

L'ubicazione delle attrezzature indicata nelle tavole del P.d.F. e dettagliata nella tavola n.5 si intende vincolante nel senso che le attrezzature previste in una determinata zona devono essere ubicate nella stessa.

All'interno della zona però, in sede di intervento urbanistico preventivo tale ubicazione può essere modificata.

TITOLO 3°: ZONE RESIDENZIALI

Art. 1: Destinazione di zona

Le zone residenziali sono destinate prevelentemente alla residenza.

Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 + 70 db.

Le zone residenziali si dividono in zone con carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate; zone di completamento e di strutturazione urbanistica; zone di espansione.

Art. 2: Zone residenziali con carattere storico o di pregio ambientale

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art. 1 del Titolo 3° delle presenti norme.

Sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro senza alterazioni di volume nonchè in casi particolari interventi di demolizioni e ricostruzione, secondo quanto di seguito precisato" -

"Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P.R.G." -

Il Presente strumento urbanistico - per le zone residenziali con carattere storico e di pregio ambientale - va attuato come segue:



(x)

"Per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino delle forme originarie"



"Per opere di restauro devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate ed eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, purchè non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato."-

- 1) fabbricati di valore monumentale: sono soggetti a restauro <sup>e consolidamento</sup> ~~conservativo~~ nel quadro delle indicazioni delle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico. Per essi deve essere indicata opportuna zona di rispetto ed il trattamento della stessa. (x)
- 2) fabbricati di valore ambientale: sono soggetti a risanamento <sup>e restauro</sup> ~~conservativo~~ salvo che per le superfetazioni (parti aggiunte prive di valore storico e architettonico), per le quali in caso di intervento é prescritta la demolizione ed esclusa la ricostruzione. (x x)
- 3) fabbricati privi di qualche valore ed aree libere edificabili: i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti ed eventualmente ricostruiti, nel rispetto dell'indice di fabbricazione, <sup>fissato dalle leggi in vigore</sup> conservando gli allineamenti preesistenti sul fronte strada e l'altezza preesistente suscettibile di una variazione in più o in meno non superiore al 50%. Il tipo di copertura ed il trattamento architettonico deve essere analogo alle preesistenze.
- 4) fatti salvi i vincoli per gli edifici di cui ai numeri 1 e 2 del presente articolo (per i quali non si computano né aree né cubature nella determinazione delle varie percentuali e dell'indice di fabbricazione fondiario) e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti, sempre nella redazione dello strumento urbanistico preventivo, si applica un indice di fabbricazione pari ad  $\frac{1}{2}$  di quello esistente al momento dell'adozione del piano ed in ogni caso non superiore a 5 mc./mq.
- 5) ad ogni progetto di restauro o di risanamento conservativo deve comunque essere sempre allegata una analisi storico-artistica dell'edificio interessato.
- 6) "" Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 - artt. 7-8 e 9- per le zone omogenee di tipo A "" -
- 7) "" Per ogni opera di consolidamento, restauro e risanamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, il relativo progetto va inserito in un idoneo settore d'intervento e sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia "" -



Art. 3 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

La destinazione di uso di tali zone é quella prevista dall'art. 1, Titolo 3° delle presenti norme. Si definiscono "zone residenziali esistenti" quelle, già dotate di urbanizzazioni primarie, in cui il 70% delle superfici edificabili é costruita. In tali zone i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti; per tali fabbricati e per i lotti liberi, comunque ricadenti in tali zone, il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando la seguente normativa:

- 1) Il lotto edificabile deve risultare intercluso fra i lotti edificati.
- 2) La superficie minima di intervento é costituita dalla dimensione del lotto libero e prescindendo da eventuali divisioni catastali o di proprietá.
- 3) L'edificio a costruirsi deve avere una larghezza pari al massimo a quelle dell'edificio contermini piú stretto; una altezza massima non superiore alla media delle due altezze dei fabbricati contermini e comunque mai superiore agli 11 ml.
- 4) Rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto.
- 5) Indice massimo di fabbricabilitá fondiaria: 4,5 mc./mq.
- 6) Distanza dai confini:  $H \times 0,5$ ; distanza minima: 5,00 ml. quando non si voglia o non si possa costruire nel confine o in aderenza.
- 7) Distanza fra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima: 10,00 ml.
- 8) distanza dal ciglio stradale: minimo 5,00 ml., quando non si tratta del completamento o dell'incremento di un isolato già configuratosi; nel qual caso é d'obbligo costruire in allineamento con gli edifici adiacenti.

- 9) Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq.5 ogni 100 mc. di costruzione.
- 10) Parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria: 2,5 mq. ogni 100 mc. di costruzione.
- 11) Cessione al Comune delle aree relative al punto 10, eventuale cessione al Comune della Quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, impegno ad eseguire le opere per gli allacciamenti degli edifici ai pubblici servizi.

" 12) - Va rispettato il 6° comma dell'art.17 della legge 6.8.1967, n.765; in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di idonei studi particolareggiati, giusta quanto fissato dalla Circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 in data 4.5.1972 " - zione urbanistica ista dall'artico-

completamento e ristrutturazione urbanistica" quelle in cui la superficie edificata non sia inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento urbanistico preventivo secondo quanto indicato nella tav. 4. E' però ammesso in tali zone B1, B2, B3, B4 di completamento, modificare l'ubicazione delle attrezzature di servizio, ferma restando la distribuzione specifica per settori dettagliati dall'allegata Tav.5. Tale modifica si attua a solo con la predisposizione di un piano di lottizzazione d'ufficio a cura dell'Amministrazione Comunale ovvero di un piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche, relative ad un settore d'intervento delle dimensioni minime di mq.10.000.

In quest'ultimo caso é necessario esplicito consenso dei proprietari interessati e sarà comunque cura dell'Amministrazione Comunale, predisporre l'inquadramento dei vari piani parziali in un disegno più generale, comprendente tutta l'area d'intervento prevista dal P.d.F. al fine di coordinare le opere di urbanizzazione primaria, individuare le aree per le opere di urbanizzazione secondaria e determinare la quota parte di ogni lotto.



Quanto sinora stabilito si attua anche in esecuzione di lottizzazioni approvate dall'Amministrazione Comunale e prescritte dalla legge 6-8-1967 n°765.

I piani di lottizzazione o le lottizzazioni d'ufficio saranno predisposti con la seguente normativa:

- 1) Aree per l'istruzione: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 3) Aree di verde attrezzato: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 4) Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 5) Indice di fabbricabilità territoriale (esclusi gli edifici relativi ai punti 1 e 2: 2 mc./mq.
- 6) Indice di fabbricabilità fondiario: 3,5 mc./mq.
- 7) Rapporto di copertura fondiario massimo: 40%
- 8) Altezza massima: 11 ml.
- 9) Distanza dei fabbricati dai confini e dal ciglio stradale:  $H \times 0,5$ ; minimo 5,00, quando non si tratta del completamento o dell'incremento di un isolato già configuratosi. Nel qual caso é d'obbligo costruire in allineamento con gli edifici adiacenti.
- 10) Distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima: 10,00 ml.
- 11) Verde privato: minimo il 20% della superficie del lotto.
- 12) Garage o parcheggi privati: 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

Non viene computato il volume destinato a porticato ed a spazi liberi a piano terra e quello dei garages se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a 1,00 ml. rispetto alla quota media del terreno.



Art. 5 Zone residenziali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista all'articolo 1, Titolo 3° delle precedenti norme. Si definiscono zone residenziali di espansione quelle previste dal P.d.F. per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. In tali zone il P.d.F. si attua per interventi urbanistici preventivi su superfici individuate nelle tavole del P.d.F. oppure al minimo di 20.000 mq.

In questo caso l'Amministrazione Comunale é tenuta a curare l'inquadramento dei vari piani parziali in un disegno piú generale comprendente tutta l'area d'intervento prevista dal P.d.F. al fine di coordinare le opere di urbanizzazione primaria, individuare le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, e determinare la quota parte per ogni lotto.

Il piano di lottizzazione o le lottizzazioni d'ufficio a cura dell'Amministrazione Comunale saranno predisposti con la seguente normativa:

- 1) Aree per l'istruzione: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 3) Aree di verde attrezzato: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 4) Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: secondo le indicazioni della tavola n.5 del P.d.F.
- 5) Indice di fabbricabilità territoriale: 2,5 mc./mq.
- 6) Lotto minimo: mq. 20.000 salvo diversa indicazione del P.d.F.
- 7) Indice di fabbricabilità fondiaria (esclusi gli edifici relativi ai punti 1 e 2): 1,25 mc./mq.
- 8) Rapporto di copertura fondiario massimo: 40% della superficie del lotto.
- 9) Altezza massima: 15 ml.
- 10) Distanza dei fabbricati dai confini e dal ciglio stradale:  
H x 0,5: minimo ml. 5,00.

- 11) Distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10,00 ml.
- 12) Verde privato: minimo il 20% della superficie del lotto.
- 13) Garages e parcheggi privati: 5 mq. per ogni mc. di costruzione.

Non viene computato il volume destinato a porticato ed a spazi liberi a piano terra e quello dei garages se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari od inferiore a + 1,00 ml. rispetto alla quota media del terreno.

Il piano di lottizzazione o le lottizzazioni d'ufficio dovranno essere corredate di apposite norme di attuazione.

TITOLO 4°: ZONE PRODUTTIVEArt. 1 Classificazione

Le zone produttive si dividono in:

- 1) Zone produttive per l'attività di tipo primario, (zone di valore paesaggistico, di rispetto all'abitato e di valore ambientale).
- 2) Zone produttive per attività secondaria.

Nelle zone produttive sono di massima escluse le residenze ad eccezione di alloggi destinati alla custodia degli impianti ed alla conduzione dei campi.

Art. 2 Zone per le attività primarie; destinazioni d'uso di tali zone

Le zone per attività primarie sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con la agricoltura, alle foreste alla caccia, ecc. ; ad allevamenti di bestiame; industrie estrattive; industrie nocive; ecc.; e precisamente:

- Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri e macchine agricole, ecc.: sono considerati al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie ed il numero dei capi sottoelencati: bovini ed equini: 15 mq./ha; suini: 20 mq.; polli ed altri pennuti ed animali da pelliccia: 10 mq.; ovini: 20 mq.

Allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero di animali che superano gli in dici di cui al punto precedente, o riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto.

Comunque, valori maggiori a 0,03 mc/mq., sono consentiti per edifici connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la zootecnia e la trasformazione dei prodotti agricoli, seguendo la procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6.8.1967, n.765 " " ...



Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo solo se tali costruzioni o attività non provocano particolari problemi di traffico;  
 Costruzioni per industrie nocive.

Art. 3 Zone per le attività primarie: normativa

In tali zone il P.d.F. si attua per interventi edili diretti, previo impegno a cedere al comune le aree per le opere di urbanizzazione secondarie relativa all'istruzione (mq.4,00 ogni 100 mc. di costruzione) e alle attrezzature di interesse comune (mq.2,00 ogni 100 mc. di costruzione) oppure eventuali quote compensative ed alla cessione della quota parte relativa alla costruzione delle opere stesse, con la seguente normativa:

- 1) Lotto minimo: 10.000 mq.
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: <sup>0,03</sup>~~0,05~~ mc./mq., di cui ~~a massimo 0,03 destinati alla residenza.~~ N.B. (x)
- 3) Rapporto di copertura massimo: 10% della superficie del lotto.
- 4) Altezza massima: 8,00 ml. salvo costruzioni speciali.
- 5) Distanza dai confini: H, minimo 5,00 ml.
- 6) Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo 10,00 ml.
- 7) Distanza del ciglio stradale: quelle indicate nel Decreto Ministeriale 1° Aprile 1968 relativo alla legge Urbanistica, e comunque non inferiore a m. 20,00.
- 8) Area per l'istruzione: mq.4,00/100 mc.
- 9) Aree per attrezzature di interesse comune: mq.2,00/100 mc.



(x)

ARTICOLO 3/bis - Parco Territoriale e Zona Archeologica -

In tali nuclei, il P.F. si attua previa applicazione fissate nel precedente art.3 per le "zone di valore paesaggistico, di rispetto dell'abitato e di valore ambientale" -

In particolare, per le aree d'interesse archeologico ogni intervento è subordinato al preventivo parere della Soprintendenza alle Antichità. Inoltre, per quanto attiene il parco territoriale, si suggerisce, in fase attuativa, la individuazione e la normazione di appositi nuclei di uso pubblico, riservati specificatamente a parchi ed attività complementari .-




- Per le zone di valore paesaggistico, di rispetto all'abitato e di valore ambientale.

Sono consentite soltanto le attività primarie salvo diversa destinazione, comunque di carattere collettivo (centri turistici, parchi, circoli, ecc.) derivante da apposito <sup>varianti al P.F.</sup> Piano particolareggiato ~~che deve interessare tutta la zona individuata come tale dal P.d.F. o delimitata da strade.~~ <sup>e studio particolareggiato o piano quadro o piano di lotizzazione da approvare a norma di legge.</sup>

- 1) Lotto minimo: 10.000 mq.
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq.
- 3) Tutti gli altri indici ed oneri sono uguali a quelli indicati per attività primarie.

Tali indici possono variare in caso di <sup>varianti al P.F. e studi</sup> Piani Particolareggiati <sup>o piano-quadro, o piano di lotizzazione, ecc.</sup>

Art. 3 bis - (x) 

#### Art. 4 Zone produttive per attività secondarie

Le zone produttive per attività secondarie sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e per quelle attività artigianali che per quanto disposto dall'art. 1° Tit. 3° delle presenti norme non possono insediarsi nelle zone residenziali.

In esse inoltre é consentita la installazione di laboratori, magazzini, silos, rimesse, edifici e altre attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connesse all'attività industriali, nonché di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi grado, non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fogna o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti. In tali zone il P.d.F. si attua per interven-

to urbanistico preventivo, nella cui redazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) Superficie minima: corrisponde a quella delimitata nel P.d.F.; in caso di impossibilità è ammessa una superficie pari a circa  $1/3$  di quella delimitata dal P.d.F.; in questo caso però l'Amministrazione Comunale è tenuta a curare l'inquadramento dei vari piani parziali in un disegno più generale comprendente tutta l'area di intervento prevista dal P.d.F.
- 2) Superficie da destinare a spazi pubblici, ed a verde pubblico 10% della superficie del P.d.F.
- 3) Il lotto singolo minimo non può essere di superficie inferiore a 1.000 mq. Per questi lotti valgono i seguenti indici:
  - 1) Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc./mq.
  - 2) Rapporto di copertura massima: 60% della superficie del lotto.
  - 3) Parcheggi: massimo 30% della superficie del lotto.
  - 4) Verde privato: minimo 10% della superficie del lotto.
  - 5) Altezza massima: 8 ml. salvo costruzioni speciali.
  - 6) Distanza dai confini: minimo 6,00 ml.
  - 7) Distanza fra i fabbricati: ml. 12,00;
  - 8) Distanza dal ciglio stradale: minimo ml. 10,00.



TITOLO 5°: ZONE DI USO PUBBLICOArt. 1: Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in: strade, nodi stradali e piazze; parcheggi, rispetti stradali.

In queste aree é imposto il vincolo di inedificabilità assoluta; salvo che nelle aree destinate a rispetti stradali per le quali é consentito l'installazione di chioschi per benzina, giornali, bibite, ecc., con concessioni a titolo precario. I rispetti stradali, previsti dal Decreto Ministeriale 1° Aprile 1968, riguardano le strade di ogni tipo attraversanti le sole zone produttive primarie. Il modulo base di progettazione per le carreggiate stradali é uguale a ml. 3,50 per corsia; l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla realizzazione del progetto dell'opera.

Art. 2 Aree cimiteriali

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

L'autorizzazione o la concessione dalla piccole costruzioni di cui sopra, saranno a titolo precario.

Art. 3 Verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini. In esse saranno curate le alberature esistenti e la posa a dimora di nuovi piantamenti,

e sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, bar, ritrovi, ristoranti, teatri all'aperto, impianti sportivi e spettacolari, ecc.

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

Nel caso si tratti di aree agricole l'autorizzazione di cui sopra è subordinata all'impianto del parco sulle aree di pertinenza calcolate secondo l'indice di fabbricazione fondiario. In tali zone sono ammesse abitazioni per la sola custodia.

In tali zone il P.d.F. si attua per l'intervento edilizio diretto, *previo impegno ad eseguire o ad allacciarsi alle reti delle urbanizzazioni primarie, con i seguenti indici:*

- 1) Lotto minimo: mq. 10.000
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc./mq.
- 3) Rapporto di copertura massimo: 2% della superficie del lotto.
- 4) Verde pubblico: minimo 88% della superficie del lotto.
- 5) Altezza massima: 5,00 ml.
- 6) Distanza dei fabbricati dai confini: 20 ml.
- 7) Distanza tra fabbricati dalle strade: 20 ml.
- 8) Parcheggio pubblico: max. 10% della superficie del lotto.

Art. 4) Zone per servizi di interesse comune

Le zone per servizi di interesse comune sono destinate ai servizi di uso pubblico ed alle attrezzature urbane.

Si suddividono in: zone per attrezzature comuni, zone sportive,



zone per attrezzature tecnico distributive.

In particolare, le attrezzature comuni comprendono quelle destinate alle chiese, all'istruzione, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi; le zone sportive sono quelle destinate al gioco, allo sport, al tempo libero; quelle tecnico-distributive comprendono depositi e magazzini all'ingrosso, macelli, impianti di depurazione, ecc. Le aree per tali servizi vengono generalmente definite in sede di lottizzazione secondo le indicazioni del P.d.F.

In tale caso oppure anche se espressamente indicate dal P.d.F. per i relativi interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici:

- 1) Rapporto di copertura (comprendente impianti coperti e scoperti) massimp: 30% dell'area del lotto.
- 2) Parcheggi pubblici e privati: massimò il 60% dell'area del lotto.
- 4) Altezza massima: 10 ml. salvo costruzioni speciali.
- 5) Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti: minimo 10 ml.
- 6) Distanza dai confini: uguale all'altezza dell'edificio: minimo ml. 5,00
- 7) Distanza dal ciglio stradale: minimo 30 ml.

Sono ammesse abitazioni solo per custodia.

TITOLO 6°: NORME FINALI

Art. 1: Edifici esistenti

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazione diversa da quella prescritta nel P.d.F., le nuove costruzioni dovranno adeguarsi alle destinazioni del P.d.F. seguendo le prescrizioni delle presenti norme; in caso contrario sono consentite solo opere di ordinaria manutenzione.

Art. 2: Demolizione e ricostruzione

Le demolizioni e le ricostruzioni degli edifici o gruppi di edifici esistenti sono consentite. Le costruzioni nuove dovranno però adeguarsi alle norme delle singole zone.

Art. 3: Lottizzazioni e convenzioni

Si assumono nel presente P.d.F. le lottizzazioni e le convenzioni adottate con delibera del Consiglio Comunale ed approvate dagli Organi CAompegenti dello Stato.

Tutte le altre lottizzazioni si intendono decadute.

INDICE

TITOLO 1° :	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	Pag.
Art. 1	: Finalità delle norme	1
Art. 2	: Modalità di attuazione del Piano	1
Art. 3	: Intervento Urbanistico preventivo	1
Art. 4	: Piani di lottizzazione	2
Art. 5	: Opere di Urbanizzazione	2
Art. 6	: Intervento edilizio diretto	2
Art. 7	: Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizioni del lotto minimo.	3
TITOLO 2° :	<u>ZONIZZAZIONE</u>	
Art. 1	: Divisione del territorio comunale in zone	4
Art. 2	: Aree ed attrezzature pubbliche	4
TITOLO 3° :	<u>ZONE RESIDENZIALI</u>	
Art. 1	: Destinazione di zona	5
Art. 2	: Zone residenziali con carattere storico o di pregio ambientale	5
Art. 3	: Zone residenziali esistenti totalmente o parzialmente edificate	7
Art. 4	: Zone residenziali di completamento e ristrutturazione urbanistica	8
Art. 5	: Zone residenziali di espansione	9
TITOLO 4° :	<u>ZONE PRODUTTIVE</u>	
Art. 1	: Classificazione	12
Art. 2	: Zone per le attività primarie; destinazioni d'uso di tali zone	12
Art. 3	: Zone per le attività primarie: normativa	13
Art. 4	: Zone produttive per attività secondarie	15
TITOLO 5° :	<u>ZONE DI USO PUBBLICO</u>	
Art. 1	: Aree destinate alla viabilità	16
Art. 2	: Aree cimiteriali	16

Art. 3	:	Verde pubblico	16
Art. 4	:	Zone per servizi di interesse co- mune	17
TITOLO 6°	:	<u>NORME FINALI</u>	
Art. 1	:	Edifici esistenti	19
Art. 2	:	Demolizione e ricostruzione	19
Art. 3	:	Lottizzazioni e convenzioni	19

TABELLA DEI TIPI EDILIZI

DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc/mq	ATTREZZATURE				DESTINAZIONE D'USO	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mc/mq	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq	INDICE DI COPERTURA mq/mq	ALTEZZA m	VOLUME MASSIMO mc	NUMERO DEI PIANI n	DISTACCO MINIMO				ACCESSORI mc/mc	LUNGHEZZA MAX DEI PROSPETTI m	SPAZI INTERNI	INDICE DI PLANTUMAZIONE n/ha	GARAGE O PARCHEGGI PERIURBANI MQ/MC	22	23	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
			Aree per l'istruzione mq/mq	Attrezzature d'interesse comune mq/mq	Spazi pubblici attrezzati mq/mq	Parcheeggi pubblici mq/mq								dagli edifici		dai confini										
														In rapporto all'altezza m/m	Absoluto m	In rapporto all'altezza m/m	Absoluto m									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23				
A Z. RESIDENZIALE DI CARATTERE STORICO		P.P. o LOTT.	-	-	-	-	R	1/2 ESIST. ≤ 5 MC/HQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5/100			(1) VEDI TAVOLA N° 4 DEL P.D.F. E TAB. ATTREZZATURE PUBBLICHE	
B <sub>0</sub> Z. RESIDENZIALE ESISTENTE		-	V. TAV. 4 DEL P. D. F. E TAB. ATTREZ. PUBBL.	2.5/100			R	4.5	-	60/100	11	-	3	1/1	10.00	1/2	5.00	-	-	CORTILE	-	5/100			LE AREE PER LA 167 VANNO REPERITE NELLA ZONA C2 (indicazione preferenziale e non preventiva)	
B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> B <sub>3</sub> B <sub>4</sub> Z. DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZ.		P.P. o LOTT.	2.00	(1)	(1)	(1)	R	3.5	-	40/100	11	-	3	1/1	10.00	1/2	5.00	-	-	CORTILE	-	5/100			(2) VEDI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.D.F.	
C <sub>1</sub> C <sub>2</sub> C <sub>3</sub> C <sub>4</sub> Z. DI ESPANSIONE (SEMINTENSIVA)		P.P. o LOTT.	1.25	(1)	(1)	(1)	R	2.5	20.000	40/100	15	-	4	1/1	10.00	1/2	5.00	P.P. o LOTT.	P.P. o LOTT.	P.P. o LOTT.	P.P. o LOTT.	5/100				
C <sub>5</sub> Z. DI ESPANSIONE (ESTENSIVA RADA)		P.P. o LOTT.	0.25	(1)	(1)	(1)	R	0.8	1.000	25/100	7.5	-	2	2/1	10.00	1/1	5.00	-	P.P. o LOTT.	P.P. o LOTT.	P.P. o LOTT.	5/100				
Z. PRODUTTIVA PER ATTIVITA' PRIMARIA (AGRICOLA)		-	-	IN TOT 6 MQ/100 MC.			PRD.	0.03	10.000	10/100	8	-	2	2/1	10.00	1/1	5.00	5/100	-	-	-	5/100				
D D <sub>1</sub> Z. PRODUTTIVA PER ATTIVITA' SECONDARIE		P.P.	1.50		1/10	(1)	PRD.	3	1.000	60/100	8	-		2/1	12.00	1/1	6.00	P.P.	P.P.	P.P.	P.P.	30/100 SUL LOTTO				
A. PER SERVIZI DI CARATTERE PUBBL.		(2)					SERV.																			
VERDE PUBBLICO		(2)					V.P.																			

Vale quanto fissato a proposito delle norme tecniche di attuazione " " -

