



### Legenda

- Delimitazione aree impianto
- Futura Stazione Elettrica di Smistamento TERNA S.p.A
- Sottostazione elettrica di trasformazione MT/AT
- Elettrodotta interrato MT da realizzare
- buffer1km





Regione Puglia



Comune  
di Gravina in Puglia

proponente:  
**AMBRA SOLARE 6 S.R.L.**  
Via Tevere 41, 00187 - Roma (RM) - P.IVA/C.F. 15946071006 - pec: ambrasolare6srl@legalmail.it



id:  
**TAV\_R.2**

DISCIPLINA:	PD	TIPOLOGIA:	T	FORMATO:	A1	CODICE PRATICA:
FOLGIO:	1 di 1	SCALA:	1:50.000	Nome file:	Elaborato_Grafico_R.2.pdf	

titolo del progetto: **PROGETTO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGRIFOTOVOLTAICO, DELLE OPERE CONNESSE E DELLE INFRASTRUTTURE INDISPENSABILI, DENOMINATO "LAMATUFARA"**

nome elaborato:  
**STRALCIO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

progettazione:

  
dott. ing. Giovanni Guizzo Folini

  
dott. ing. Amadeo Costabile

  
dott. ing. Francesco Meriggio

  
dott. ing. Pierluigi Astorino

Rev.	Data Revisione	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	15/05/2022	PRIMA EMISSIONE	New Dev.	PW	PW

  
**NEW DEVELOPMENTS S.r.l.**  
 piazza Europa, 14 - 47100 Cesena (CS)

**INDICE****titolo I - DISCIPLINA URBANISTICA****capo unico****CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI**

- art. 1 - Indici e parametri.  
Comparti di minimo intervento pag. 5
- art. 2 - Definizione degli indici e parametri pag. 5

**titolo II NORME DI ATTUAZIONE****capo I****GENERALITA'**

- art. 3 - Applicazione e finalità del Piano pag.10
- art. 4 - Area edificabile pag.10

**capo II****APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

- art. 5 - Aree destinate alle attrezzature pag.11
- art. 6 - Applicazione degli indici edilizi pag.11

<b>titolo III</b>	-	<b>ZONIZZAZIONI</b>
-------------------	---	---------------------

<b><u>E</u></b>
-----------------

**capo I****DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

art. 7 Zone omogenee pag.14

**capo II****ZONE OMOGENEE A - B - C - D - E - F**

art. 8-	Zone residenziali	pag.16
art. 9 -	Zona A <sub>1</sub>	pag.17
art. 10 -	Zona A <sub>2</sub>	pag.18
art. 11 -	Zone di completam.-salvaguardia B <sub>0</sub>	pag.20
art. 12 -	Zone di completamento B <sub>1</sub> , B <sub>2</sub>	pag.21
art. 13 -	Zona di completamento B <sub>1</sub>	pag.22
art. 14 -	Zona di completamento B <sub>2</sub>	pag.23
art. 15 -	Zona di completamento B <sub>3</sub>	pag.23
art. 16 -	Zona di ristruttur. e completam.B <sub>4</sub>	pag.25
art. 17 -	Zona di espans. residenz.C <sub>1</sub> ,C <sub>2</sub> ,C <sub>3</sub>	pag.26
art. 18 -	Zona C <sub>4</sub> (turistica) (soppresso)	pag.27
art. 19 -	Zone produttive	pag.28
art. 20 -	Zone produttive esistenti	pag.29
art. 21 -	Zone agricole E <sub>1</sub>	pag.30
art. 22 -	Zone E <sub>2</sub> - verde agricolo speciale	pag.35
art. 23 -	Zone commerciali D <sub>4</sub>	pag.36
art. 24 -	Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F <sub>a - b - c - d</sub>	pag.37
art. 25 -	Zone F <sub>1</sub> destinate all'istruz. sup.	pag.37

art. 26 -	Zone F <sub>2</sub> - parco urbano	pag.38
art. 26/bis	Zona alberghiera	pag.39

### capo III

#### ZONE VINCOLATE

art. 27 -	Zona cimiteriale G <sub>1</sub>	pag.39
art. 28 -	Zona G <sub>2</sub> - parco privato	pag.40
art. 29 -	Zone di interesse paesaggistico G <sub>3</sub>	pag.40
art. 30 -	Zone di interesse archeologico G <sub>4</sub>	pag.41
art. 31 -	Zona cave esistenti G <sub>5</sub>	pag.41
art. 32 -	Zone destinate alla viabilità e al rispetto relativo G <sub>6</sub> - G <sub>7</sub>	pag.41
art. 32/bis-	Zone ferroviarie e di rispetto ferroviario G <sub>8</sub>	pag.43

titolo IV	ATTUAZIONE DEL PIANO
-----------	----------------------

### capo I

#### PROGRAMMATICITA' DELL' ATTUAZIONE

art. 33	Programma di attuazione del piano	pag.44
art. 34	Modalità di attuazione del piano	pag.44
art. 35	Intervento urbanistico preventivo	pag.44
art. 36	Intervento edilizio diretto	pag.45
art. 37	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	pag.45
art. 38	Negozi	pag.46

art. 39Alberature	pag.47
art. 40Strade secondarie esistenti al momento di adozione del PRG e loro modifiche	pag.47
art. 41Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi	pag.48
art. 42Demoliz. e ricostruz. degli edifici	pag.48
art. 43Cambiamenti di destinazione	pag.48

titolo I	DISCIPLINA	URBANISTICA
----------	------------	-------------

**capo unico****criteri per la determinazione degli indici e dei parametri****art. 1 Indici e parametri - Comparti di minimo intervento**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 2, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

I comparti di minimo intervento definiscono le aree residenziali con annessi standard ex D.M. 2/4/68 n. 1444 per la redazione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi e perseguono le finalità di cui all'art. 15 della L.R. 12/2/1979 n.6.

**art. 2 Definizione degli indici e parametri**

**1) indice di fabbricabilità territoriale  $I_{ft}$**  - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento esecutivo urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

**2.3.4.5.) attrezzature** . Le aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici e attrezzature per il gioco e lo sport e per i parcheggi pubblici debbono essere riservate, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

**6) destinazioni d'uso** Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

**7) indice di fabbricabilità fondiaria  $I_{ff}$**  E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie ANCHE SE PRIVATE o da cedere al Comune.

**8) superficie minima del lotto  $S_{Lmin}$**  Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria. "Si intende per lotto una unità fondiaria regolarmente allibrata negli atti del Catasto Terreni del Comune di Gravina avente un proprio numero mappale. Potrà consentirsi l'accorpamento di due o più lotti contigui per l'elaborazione di un progetto unitario. In tal caso solo la superficie complessiva risultante sarà considerata lotto al fini del presente articolo e dell'art. 13 delle presenti norme."

**9) indice di copertura  $Q_c$**  . E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei balconi, delle pensiline, dei portici, se di uso pubblico, e degli spazi interni.

**10) altezze** . L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme di legge vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e delle suppine, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. La superficie complessiva di detti volumi tecnici e suppine non dovrà comunque mai risultare eccedente al 30% di quella coperta del piano sottostante e le relative altezze dovranno essere contenute nella misura max di mt. 2,40. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

**Altezza massima delle fronti dei fabbricati  $H$**  . Indica l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati ed è misurata dalla differenza tra la quota definita dall'intersezione dell'estradosso della falda del tetto, nella copertura inclinata, o dell'estradosso del solaio piano, nella copertura,

a terrazzo, con il relativo muro perimetrale e la quota media del marciapiede o del terreno in assenza del marciapiede.

Nel caso dei tetti con pendenza superiore al 45 per cento la quota dell'intersezione dell'estradosso della falda del tetto con il relativo muro perimetrale dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza della quota di colmo di maggior pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 45 per cento.

Per gli edifici prospicienti su più strade, la linea di terra sarà a quota media fra le quote medie dei tratti di strada prospicienti le pareti.

**11) volume** . E' quello del manufatto edilizio o di più manufatti contigui aderenti che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, ivi compreso il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto. Nel computo dei volumi vanno esclusi i sottotetti, sempreché la relativa falda inclinata di copertura sia contenuta nella misura max del 45%, i volumi tecnici, comprese le suppigine, i porticati se adibiti ad uso pubblico e naturalmente i volumi relativi agli spazi interni (così definiti al punto 19 del presente articolo).

**12) numero dei piani** . Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi dell'art. 8.11 del R.E..

**13) distacchi dagli edifici  $D_f$**  . E' la distanza minima fra le proiezioni sul piano di spiccato di due fabbricati contigui misurati nel punto di massima sporgenza o fra le varie fronti dello stesso fabbricato qualora non affaccino su spazi interni.

**14) distacchi dai confini, dai cigli stradali, etc.  $D_c$**  E' la distanza minima fra la proiezione del fabbricato sul piano di spiccato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine o il ciglio stradale, il limite di zona ecc..

**15) indice di visuale tra edifici  $I_{VLed}$**  . E' il rapporto tra il distacco minimo (definito come al n. 13) e l'altezza massima, definita come al n.10, delle varie fronti.

**16) indice di visuale tra gli edifici e confini, cigli stradali, limiti di zona  $I_{VL}$**  E' il rapporto tra il distacco minimo (definito come al n.14) e l'altezza massima, definita come al n.10, delle varie fronti. L' $I_{VL}$  imposto dalle norme si intende riferito al confine di proprietà, ma

qualora, il limite di zona o il ciglio stradale ricadano all'interno del confine di proprietà l' $I_{VL}$  sarà riferito a questi ultimi.

17) **accessori** . Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dello edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare il valore del 5% - in rapporto al predetto volume -.

18) **lunghezza massima dei prospetti** . E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) **spazi interni agli edifici** . Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $3/4$  del perimetro:

a) **Ampio cortile**. Si intende per ampio cortile uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a due volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m.25.

b) **Patio**. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano, di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.

c) **Cortile**. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera, davanti ad ogni finestra, è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che la circondano. Per le zone  $A_2$ ,  $B_0$  e  $B_1$  la normale libera davanti ad ogni finestra non potrà essere minore di mt. 4 e la superficie del pavimento superiore ad  $1/6$  di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrina**. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3. Per le sole zone  $A_1$ ,  $B_0$  e  $B_1$  le pareti circostanti potranno avere altezza di m 7, ferma restando la normale minima davanti ad ogni finestra di m. 3.

20) **indice di piantumazione** . Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con l'eventuale specificazione delle essenze.

21) **ciglio stradale** Si intende per ciglio stradale il limite massimo dello spazio destinato alla viabilità comprensivo della carreggiata e del marciapiede secondo le definizioni

dell'art. 32 delle norme di attuazione. Per le strade affiancate sulla planimetria di P.R.G. da fasce di rispetto il ciglio stradale si intende coincidente con il limite di zona. Le strade disegnate sul P.R.G. senza fasce di rispetto sono da considerarsi tutte come strade locali di I categoria.

titolo II	<u>NORME DI ATTUAZIONE</u>
-----------	----------------------------

**capo I**

**Generalità**

**art. 3**      **Applicazione e finalità del piano**

Il piano regolatore Generale del comune di Gravina di Puglia, indica le direttrici di espansione dell'abitato definito nelle planimetrie in scala 1 : 25.000, 1 : 10.000, 1 : 5.000; e nelle presenti norme:

- a) le zone dove è consentita la formazione di nuovi nuclei edilizi;
- b) le zone destinate ad insediamenti produttivi;
- c) i tipi edilizi per ognuna di esse (volumetria, distacchi, indici di fabbricabilità, altezza, etc.);
- d) le aree destinate ai servizi di settore, al verde, alle strade, ai parcheggi secondo gli standards edilizi.

#### **art. 4** **Area edificabile**

Si intende per area edificabile l'area dotata di urbanizzazione primaria secondo la legge regionale 12/2/79 n.6 e successive modifiche ed integrazioni o per la quale esista l'impegno alla realizzazione, con correlata urbanizzazione secondaria.

### **capo II**

#### **Applicazione degli indici edilizi**

#### **art. 5** **Aree destinate alle attrezzature**

Negli elaborati grafici di P.R.G. sono individuate le aree destinate alle attrezzature a carattere urbano, di quartiere e di riferimento dei comparti di minimo intervento.

Le zone a destinazione residenziali A - B e le zone C sono dunque al netto delle aree per strade, servizi ed attrezzature di settore, secondo le indicazioni degli elaborati grafici e norme di attuazione.

#### **art. 6** **Applicazione indici**

a) Gli indici di fabbricabilità territoriale (  $I_{ft}$  ) si applicano nelle zone di nuova espansione urbana residenziale, laddove previsto nelle zone di attuazione, e nelle zone turistiche ove il P.R.G. prevede l'obbligo di interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate).

b) Gli indici di fabbricabilità fondiaria (  $I_{ff}$  ) si applicano per l'edificazione nei lotti in zone di intervento urbanistico diretto e nelle zone omogee di tipo C individuate nell'ambito dei comparti di minimo intervento.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili dei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale:

$$S_f \times I_{ff} = S_t \times I_{ft}$$

in cui  $S_f$  = superficie fondiaria,  $I_{ff}$  = Indice fabbricabilità fondiaria sul lotto.

c) I distacchi tra gli edifici e i confini di zone o di proprietà, tra le varie parti degli edifici stessi, tra gli edifici e i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera imposta dalle norme per ogni zona e per ogni tipo edilizio. I distacchi tra gli edifici, eccetto che per le zone storiche dove valgono particolari norme, debbono dare un indice di visuale libera non inferiore ad 1. I distacchi dai confini, qualunque sia l'altezza delle fronti non deve essere mai inferiore a ml. 5 tranne nelle zone storiche dove valgono particolari norme.

Le zone di distacco sono inedificabili e i distacchi devono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà

"Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni devono preferibilmente essere edificate sul confine. salvo dimostrata impossibilità.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che sia presentato, in accordo, tra i proprietari, un progetto unitario. In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria Immobiliare.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal piano zone di rispetto, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.

d) Nelle zone di completamento o di espansione, fermo restando il criterio della visuale libera per il distacco tra gli edifici e parti di essi, di cui alla lettera c) e i distacchi tra gli edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le strade interne all'area di intervento esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml.4 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria, e dalle aree di urbanizzazione secondaria a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

titolo III	<u>ZONIZZAZION</u>
<u>E</u>	

**capo I**

**Divisione del territorio comunale in zone.**

**art 7**

**Zone omogenee**

Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle tavole del piano regolatore secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone residenziali
- A) zone di alto valore ambientale. Centro storico A<sub>1</sub> e salvaguardia -A<sub>2</sub>
- B) zona di completamento e salvaguardia B<sub>0</sub>
- C) zone di completamento B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub>

D) zone di ristrutturazione e completamento B<sub>4</sub>

E) zone residenziali di nuova espansione C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub>

F) zone turistiche C<sub>4</sub>.

2) Zone produttive

D<sub>1</sub> - zona artigianale e piccola industria con annesse attività direzionali amministrative commerciali

D<sub>2</sub> - zona fieristica

D<sub>3</sub> - zona destinata ai trasporti pubblici e privati

D<sub>4</sub> - zone commerciali

3) Zone rurali : E<sub>1</sub>

4) Zone per attrezzature e impianti :

F<sub>a -b -c -d</sub> - zone per attrezzature urbane e comprensoriali

F<sub>1</sub> - zone destinate per l'istruzione superiore

F<sub>2</sub> - zone destinate a parco urbano

5) Zone vincolate

G<sub>1</sub> - zone cimiteriali

G<sub>2</sub> - zone a parco privato

G<sub>3</sub> - zone di interesse paesaggistico

G<sub>4</sub> - zone di interesse archeologico

G<sub>5</sub> - zona cave esistenti

G<sub>6</sub> - G<sub>7</sub> - zone destinate alla viabilità e al rispetto relativo

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

## **capo II**

### **Zone omogenee A-B-C-D-E-F**

#### **art. 8**

#### **Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Da tali zone sono quindi esclusi:

industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori od odori molesti, depositi e magazzini di merce all'ingrosso, macelli, stalla e scuderie etc., sanatori, ospedali, caserme, istituti di pena, edifici interamente ad uffici.

Sono invece consentiti edifici a destinazione mista, al piano terra potranno essere consentite le seguenti destinazioni: negozi, pubblici esercizi, magazzini e depositi per i materiali di cui è consentita la conservazione nell'abitato e a diretto servizio dei negozi,

laboratori artigiani, (con non più di 5 dipendenti) con macchinari che non producano rumori od odori molesti, stazioni di servizio e riparazione autoveicoli (purché serviti da superfici di parcheggio pari ad almeno 10 volte la superficie utile dell'officina e dotati di ambienti isolati acusticamente per le riparazioni rumorose).

In edifici a destinazione speciale indicati nelle planimetrie del P.R.G. con l'osservanza delle leggi e disposizioni vigenti potranno essere ubicati: attrezzature pubbliche, mercati, scuole, centri culturali, scuole materne, chiese, edifici pubblici, uffici pubblici, teatri e cinematografi.

La destinazione d'uso dei fabbricati nell'ambito delle varie zone deve essere indicata nei P.P. o di lottizzazione convenzionata secondo le disposizioni di P.R.G. e deve risultare da vincolo trascritto cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, di abitabilità e di esercizio; eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere favorevole della Commissione edilizia e purché appaia evidente che il cambio di destinazione non alteri gli indici e i rapporti previsti dal P.R.G.. In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà alla revoca delle licenze di esercizio e di agibilità dei locali.

## art. 9

## ZONA A<sub>1</sub>

Nella zona A<sub>1</sub> di rispetto "ambientale-monumentale" chiaramente individuata nel nucleo storico originario e campita in nero si rinvia qualsiasi intervento allo studio di un piano particolareggiato dell'intera zona in cui debbono venire esaurientemente affrontati tutti i problemi relativi alla valorizzazione, al restauro ed al risanamento.

Quali criteri informativi dello stesso piano particolareggiato sin d'ora si possono individuare:

- a) l'abbassamento a **0,8 ab/vano** dell'indice di affollamento generale;
- b) il soddisfacimento nei limiti del possibile degli standards urbanistici e relativo reperimento di tutte le aree di risulta inedificate o derivanti da eventuali demolizioni;

c) il vincolo di inedificabilità su tutte le aree libere e divieto di alterazione di tutte le volumetrie esistenti;

d) individuazioni di criteri informativi relativi alla tutela ed al restauro previo studio analitico di tutti i caratteri, ambientali originari;

e) divieto di modifica della destinazione d'uso del tessuto edilizio, ad eccezione degli edifici di preminente valore storico ed ambientale per i quali sono auspicabili destinazioni a carattere culturale o sociale, quali scuole d'arte, musei, ecc., a livello comunale o intercomunale.

Nelle more di approvazione del PRG e del piano particolareggiato sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e restauro tali comunque da non contrastare i criteri su esposti e per i quali non siano richieste modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Sono altresì campiti in nero edifici al di fuori del nucleo antico. Tali edifici hanno caratteri di alto valore storico e pertanto si intendono vincolati al totale mantenimento dei loro caratteri architettonici.

Per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 qualsiasi lavoro sia di trasformazione che di miglioria sarà condizionato al parere della Soprintendenza ai Monumenti per la Puglia.

#### **art. 10**

#### **ZONA A<sub>2</sub>**

Zona di salvaguardia limitrofa al centro storico A<sub>2</sub>

In tale zona si riconoscono caratteri di interesse architettonico ed ambientale sia per la vicinanza del centro storico, sia per il valore intrinseco di una edilizia ottocentesca o dei primi del novecento alla cui omogeneità si vuole garantire una sufficiente tutela ambientale.

Al fine pertanto di assicurare la necessaria valutazione complessiva dei valori architettonici ed ambientali, ed inoltre la possibilità di determinare il maggiore adeguamento

possibile agli standards urbanistici, viene prescritto la redazione ed approvazione di un idoneo piano particolareggiato. Sono indicate con tratto continuo le facciate per le quali si ritiene di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche.

“Detta indicazione potrà essere motivatamente variata solo in sede di redazione del prescritto piano particolareggiato”.

Viene pertanto previsto per gli edifici interessati da tale indicazione il vincolo di mantenimento delle facciate nei suoi aspetti architettonici e coloristici.

Quali criteri informativi di detto piano particolareggiato si possono individuare:

- a) il maggiore possibile adeguamento agli standards urbanistici;
- b) individuazione di criteri informativi relativi alla tutela dei valori ambientali tuttora esistenti per la quale si ritiene di dover analizzare il tessuto edilizio al fine di determinare le epoche di attribuzione e valutare per ciascuna epoca le norme atte a garantire la necessaria salvaguardia;
- c) divieto di modifica della “destinazione” d’uso a carattere residenziale, e previsioni di trasferimento in apposite zone delle attrezzature a tutt’oggi ivi esistenti.

Nelle more di approvazione del PRG e del piano particolareggiato sono consentiti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e restauro e ove si riscontri la necessità di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti pericolanti (dichiarati tali con parere dell'Ufficio del Genio Civile di Bari) è consentita la ricostruzione della precedente volumetria (purché, contenuta in 5 mc/mq) col mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali e l'uso dei materiali di rivestimento preesistenti, sempre che siano compatibili con i caratteri ambientali dei siti. L'altezza degli edifici derivanti da eventuale ricostruzione dovrà in ogni caso adeguarsi a quella del più basso degli edifici adiacenti per garantire l'allineamento orizzontale. Dovrà inoltre essere garantita la continuità compositiva del linguaggio architettonico prevalente sui “fronti strada”.

I fronti dovranno essere continui ed allineati, nel rispetto degli allineamenti degli edifici adiacenti.

L'eventuale ricostruzione sarà preceduta dalla autorizzazione e demolizione rilasciata dal Sindaco previa presentazione del rilievo dello stato dei luoghi accompagnato dal calcolo dei volumi ed idonea documentazione fotografica".

In questo ultimo caso comunque sono sempre da rispettare i seguenti indici:

- a)  $I_{ff}$  : **5 mc/mq.**
- b)  $H$  : **9,50 m**
- c)  $Q_c$  **rapporto di copertura 60%**
- d)  $D_f$  **distacco dei fabbricati: quelli esistenti con un minimo di m.6**

Per quanto riguarda le aree libere ogni intervento sulle stesse è subordinato alla redazione del Piano Particolareggiato.

#### **art. 11 Zone di completamento - salvaguardia B<sub>0</sub>**

La zona di completamento - salvaguardia B<sub>0</sub> comprende le zone urbane totalmente edificate che per la configurazione del tessuto edilizio esistente rivestono particolare interesse ambientale.

In tali zone sono consentiti mediante intervento diretto solo:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di consolidamento;
- interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- interventi di risanamento igienico;
- interventi di restauro.

- L'art. 11 definisce le zone B<sub>0</sub> come trait d'union fra le zone A<sub>2</sub> di salvaguardia e le zone B<sub>1</sub> B<sub>2</sub> di completamento. La possibilità di intervento diretto solo per categorie di lavori ivi

esplicitati ne farebbero di fatto una zona di rispetto ambientale tipiche delle zone A<sub>1</sub> e A<sub>2</sub> per cui esiste pur sempre la possibilità di piani particolareggiati che, nel caso della A<sub>2</sub>, prevedono indici e parametri ben definiti. Si ritiene pertanto che tale possibilità sia estesa anche alle zone B<sub>0</sub>, comunque vincolando gli interventi ad almeno un intero comparto nell'ambito del quale stabilire parametri adeguati.

**art. 12**                      **Zone di completamento B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>**

Coincidono sostanzialmente con le zone omogenee di tipo B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub> di cui allo studio particolareggiato delle zone B approvato con DPGR n. 2026 del 16/10/76.

La zona B<sub>1</sub> comprende tutte le zone urbane totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di completamento delle aree libere da demolizioni di edifici preesistenti o di sopraelevazioni, secondo quanto disposto dal successivo art.13.

Nelle zone B<sub>2</sub> ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazioni di iniziativa pubblica e/o privata, tendenti a restituire efficienza e conforto agli insediamenti esistenti attraverso la moltiplicazione dei servizi, conservando i sistemi stradali o aprendone altri nuovi e organizzando in quanto possibile nuovi sistemi di lotti, secondo quanto disposto dal successivo art. 14.

Nelle predette zone B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub> sono consentiti altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.

**art. 13**                      **Zone di completamento B<sub>1</sub>**

Nelle zone di completamento di tipo B<sub>1</sub> sono consentiti mediante intervento diretto, nell'ambito di maglie (unità edilizie urbane contornate da strade pubbliche su tutti i lati), interventi sostitutivi di abitazioni fatiscenti e malsane, e costruzioni ex novo di singoli edifici nel rispetto della normativa seguente:

- a)  $I_{ff}$  = **6 mc/mq** per qualunque dimensione del lotto di intervento.
- b)  $H_{max}$  = **11 ml.**
- c)  $Q_c$  **rapporto di copertura = max 60%** per lotti di superficie superiore a 300 mq. **max 75 %** per lotti di superficie uguale o inferiore a 300 mq.
- d)  $I_{VL}$  = quella attuale con un minimo di **0,30** dai confini o dai fabbricati confinanti e di **0,60** dall'edificio prospiciente rispetto alla via pubblica.

Per lotto deve intendersi quello definito all'art.2 punto 8) delle presenti norme.

Nel caso di costruzioni esistenti, è consentita la sopraelevazione sino a due piani sovrastanti il piano terra con altezza massima pari a m. 11. Potrà consentirsi una maggiore altezza, ma sempre per la sopraelevazione fino a due piani sul piano terra esistente, nel caso trattasi di costruzioni in muratura con copertura a volta, sempreché il completamento avvenga con le medesime strutture dell'esistente, con la medesima architettura e con coperture a volta.

Nelle zone di completamento qualora gli edifici sorgano a filo di strade pubbliche già definite, se non diversamente indicato da nuovi allineamenti di P.R.G., possono mantenersi gli allineamenti preesistenti.

#### **art. 14** **Zona di completamento B<sub>2</sub>**

Sono le zone per le quali si prescrive una pianificazione urbanistica preventiva obbligatoria attraverso lo strumento della lottizzazione "di iniziativa pubblica e/o privata e/o piano particolareggiato" - "da approvarsi ai sensi della L.R. 56/80".

$I_{ft}$  = **indice di fabbricabilità territoriale 4 mc/mq.**

$H_{max}$  = altezza massima **18 mt.**

$Q_c$  = rapporto di copertura **max 50%**

$I_{VL}$  = indici di visuale libera **0,50 dai confini;**

D = “Distacco assoluto pari alla semisomma delle altezze, con un minimo di **mt. 10”**.”

- = “Aree per standards ex D.M. 2/4/68 n. 1444: 18 mc/100 mc da reperire all’interno dell’area” (trattandosi di aree aventi le caratteristiche di zona territoriale omogenea di tipo B).

“ per le zone omogenee B<sub>2</sub> già oggetto di strumentazione urbanistica esecutiva vigente vale la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi”.

### **art. 15**                      **Zone di completamento B<sub>3</sub>**

Coincidono sostanzialmente con le zone omogenee di tipo B, di cui al vigente "studio particolareggiato delle zone B<sub>2,1</sub> e zone stralcio PEEP".

In tali zone sono consentite mediante intervento diretto:

- a) Opere di consolidamento statico, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico, ristrutturazione edilizia, nonché, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici in condizioni fatiscenti e malsane, nel rispetto della normativa che segue.
- c) costruzioni di singoli edifici su lotti liberi, sopraelevazioni e completamenti di immobili esistenti nel rispetto della destinazione urbanistica. I lotti destinati all'edificazione residenziale privata sono consentiti i seguenti parametri ed indici urbanistici:

Per l’indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura valgono gli indici già prescritti per le zone omogenee B<sub>1</sub> - art. 13;

**I<sub>fr</sub>** = **6 mc/mq**      per qualunque dimensione del lotto di intervento.

**Q<sub>c</sub>**      **rapporto di copertura** =      **max 60%** per lotti di superficie superiore a 300 mq. **max 75 %** per lotti di superficie uguale o inferiore a 300 mq.

$H_{max}$  = Altezza massima degli edifici-

Per edifici destinati ad uso privato è consentito, raggiungere un valore di  $H_{max} = 11$  ml. (Cfr. Elaborati dei profili altimetrici allegati del vigente studio particolareggiato).

$D_s$  = Distanza dal ciglio stradale-

- per gli edifici privati, ove le sedi stradali sono definite nei loro allineamenti da fabbricati esistenti, non è consentito alcun arretramento dal filo del ciglio stradale preesistente; nel caso tale arretramento sia consentito, la distanza minima dal ciglio stradale sarà di 3 ml. e l'area privata libera, determinata dal suddetto arretramento, sarà destinata a parcheggio o verde privato;

- per gli edifici pubblici è consentita qualsiasi sistemazione rispetto ai fili della rete stradale esistente compatibilmente con i valori dei relativi standards urbanistici definiti, in linea di massima ed in modo non rigoroso, dagli allegati prospetti analitici e grafici delle medesime strutture pubbliche previste (come da studio particolareggiato vigente).

$D_c$  = Distanza dai confini-

E' consentito, nel rispetto delle vigenti leggi, costruire immobili in aderenza, tra edifici prospicienti, comunque, la distanza reciproca non deve essere inferiore a 10 ml. e la singola distanza dal confine non deve essere inferiore a 5 ml. nel rispetto delle larghezze stradali di progetto.

Sono consentite sopraelevazioni sui piani esistenti fino ad una altezza max. totale di 11 ml.; tutti gli ambienti degli edifici privati, edificati a piano terra, avranno una rigorosa destinazione a servizi residenziali (garage, centrali idrometriche, negozi, depositi, ecc.).

Per quanto non previsto, si fa riferimento alle norme del vigente regolamento Edilizio, e comunque alla normativa dello studio delle zone omogenee di tipo B, approvato con D.P.G.R. n.2026 del 16/10/76.

**art. 16 Zona di ristrutturazione e completamento B<sub>4</sub>**

Le zone di ristrutturazione e completamento B<sub>4</sub> comprendono tutte le zone interessate da attività edilizia non programmata e alquanto slegata che necessitano di coordinamento e strutturazione anche a livello di viabilità di servizio.

In tali zone si opera, mediante piano particolareggiato esteso ad una o più maglie di P.R.G., costituenti comparti di minimo intervento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**I<sub>ff</sub>** indice di fabbricabilità fondiaria: **4 mc/mq.**;

**H<sub>max</sub>** altezza massima: **11 mt.**;

**Q<sub>c</sub>** rapporto di copertura massimo: **50%** dell'area;

**D<sub>f</sub>** - distanza tra i fabbricati: **minimo mt. 10** e comunque non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

- **verde condominiale: minimo 20%** dell'area, con un indice di piantumazione pari a minimo 100 piante di alto fusto per Ha

#### **art. 17 Zone di espansione residenziale C<sub>1</sub>-C<sub>2</sub>-C<sub>3</sub>**

In tali zone ogni intervento è subordinato a piani particolareggiati e/o di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad uno o più comparti di minimo intervento così come individuati nelle tavole di P.R.G..

Tali zone, laddove previsto negli elaborati di PRG, costituiscono con le aree per i servizi (ex DM 1444/68) di pertinenza comparto di minimo intervento (ex art. 51 della L.R. 56/80), al quale si applica la disciplina di cui all'art. 15 della LR 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

In dette zone va riservato il 50% per interventi di edilizia economica e popolare ex legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.

Specificatamente le prescrizioni cui occorre attenersi in sede di strumentazione urbanistica preventiva sono le seguenti:

**Zona C<sub>1</sub>**

<b>I<sub>ft</sub></b>	- indice di fabbricabilità territ. :	<b>2,09 mc/mq</b>
<b>I<sub>ff</sub></b>	indice di fabbricabilità fondiaria:	<b>4 mc/mq</b>
	- area da destinare a standards ex DM 1444/68 :	18 mq/100
mc		

	<b>- verde condominiale : min. 20%</b> dell'area	
<b>Q<sub>c</sub></b>	rapporto di copertura massimo:	<b>40 %</b>
<b>H<sub>max</sub></b>	altezza massima =	<b>12 mt</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	distanza tra fabbricati: minimo	<b>mt. 10</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	distanza dai confini: minimo	<b>mt. 5</b>

- edifici in linea o isolati.

**Zone C<sub>3</sub>**

<b>I<sub>ft</sub></b>	- indice di fabbricabilità territoriale =	<b>0,65 mc/mq.;</b>
<b>Q<sub>c</sub></b>	- rapporto di copertura massimo :	<b>30 %</b>
	<b>- verde privato: minimo</b>	<b>40 %</b>
<b>H</b>	- altezza max:	<b>8 mt</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	- distanza dai confini: minimo	<b>mt. 5</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	- distanza tra i fabbricati: minimo	<b>mt. 10</b>
	<b>- case a schiera o isolate</b>	

“aree da destinare a standards ex D.M. 2/4/68 n. 1444: 18 mq/ab” da reperirsi all'interno dell'intera zona omogenea C<sub>3</sub>”.

**art. 18                    Zona C<sub>4</sub> (turistica) (Soppresso)**

**art. 19                    Zone produttive:**

**D<sub>1</sub>** - Sono le zone produttive ubicate lungo la SS. n. 96, approvate in variante al PRG con delibera G.R. n. 1576 del 22/2/1982, e destinate ad artigianato e piccola industria, nonché ad attività commerciali amministrative e direzionali.

Per l'attuazione del P.R.G. in dette zone si rinvia ai contenuti esecutivi della variante su citata.

**D<sub>2</sub>** - E' la cosiddetta zona fieristica, ove sono consentite attività espositive e commerciali con annessi uffici e servizi.

In tale zona il piano si attua mediante Piano Particolareggiato o P.L. applicando i seguenti indici:

**I<sub>ff</sub> = 2 mc/mq**

- standards urbanistici: art. 5 D.M. 2/4/68 n. 1444

**Hmax = mt. 8**

**D<sub>f</sub>** - distacco minimo tra edifici: **mt. 10** minimo

**D<sub>c</sub>**- distacco minimo dai confini: **mt. 10** minimo

**D<sub>s</sub>** -distacco minimo dalle strade: **mt. 10** minimo.

**D<sub>3</sub>** - E' la zona destinata ad autostazione per il trasporto pubblico e/o privato.

In tale zona si opera mediante P.P. o P.L. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**I<sub>ff</sub>** = **1 mc/mq**

**H<sub>max</sub>**: **mt. 5**

**D<sub>f</sub>** - distacco tra edifici: **mt. 10** minimo

**D<sub>c</sub>** - distacco dai confini: **mt. 10** minimo

**D<sub>s</sub>** - distacco dalle strade: **mt. 10** minimo.

**art. 20** **Zone produttive esistenti:**

Sono definite come zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali e turistico-alberghieri) costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati alla data di adozione del presente Piano.

Per detti insediamenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento è consentito l'ampliamento della attività produttiva sino ad un valore massimo pari al 50% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del presente Piano.

Valgono le seguenti prescrizioni:

**H<sub>max</sub>** - altezza max : **mt. 12** salvo per particolari impianti tecnologici;

**Q<sub>c</sub>** - rapporto di copertura massimo: **40%**;

<b>D<sub>c</sub></b>	- distacco dai confini:	<b>mt. 10</b> minimo;
<b>D<sub>f</sub></b>	- distacco tra i fabbricati:	<b>mt. 10</b> minimo;
- <b>parcheggi e verde: minimo 30%</b> dell'area, in aggiunta alla superficie per parcheggio <b>obbligatorio pari a 1 mq/10 mc;</b>		

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

**art. 21****Zone agricole E<sub>1</sub>**

Le zone agricole E<sub>1</sub>, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui, ai punti successivi, comprendono le aree ove sono ammessi i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a) case coloniche per la famiglia degli operatori agricoli, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio, utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento della attività zootecnica;
- c) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli di produzione locale e relativi fabbricati di servizio;
- d) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad una azienda specifica;
- e) industrie estrattive cave e costruzioni per le industrie nocive o pericolose per le quali non è consentito l'insediamento nelle zone industriali.

La realizzazione di impianti di allevamento di tipo industriale e di attrezzature particolari, quali impianti di trasformazione ecc. nelle zone agricole, è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e all'adozione di particolari

tecniche anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla circolare ministeriale n.105/1973 e comunque secondo quanto stabilito dall'autorità Sanitaria competente e dal regolamento Comunale di Igiene.

Le costruzioni per i servizi di carattere generale di cui al precedente punto d), riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui al punto a).

### **Modalità di intervento**

L'intervento diretto avviene nel rispetto delle prescrizioni e secondo gli indici fissati dalle presenti norme.

La **documentazione da allegare** alla domanda di concessione per gli interventi di cui ai **punti a), b) e c)** deve essere costituita dai seguenti elementi:

- \* qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- \* documentazione sulle proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- \* dimostrazione della proprietà;
- \* elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati storici catastali;
- \* planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, con relativi indirizzi produttivi, riparto colture e infrastrutture di servizio;
- \* fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- \* relazione compilata dal tecnico progettista;
- \* consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché, degli occupati già residenti sui fondi;
- \* relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni (specificate per l'autoconsumo, per il mercato e per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associative) e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede la concessione;

\* programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione.

La realizzazione dei progetti; cui alla **lettera a)** avviene con i seguenti parametri:

<p><math>S_{Lmin}</math> superficie minima :     <b>mq. 10.000;</b></p> <p><math>I_{ff}</math>     = <b>0,06 mc/mq. di cui 0,03 mc/mq. massimo per abitazione</b> con vincolo della destinazione d'uso delle costruzioni non destinate ad abitazione:</p> <p><math>H_{max}</math> = altezza massima per la residenza     <b>ml 7;</b></p> <p><math>I_{VL}</math>     = indice di visuale libera =     <b>1,5</b> <u>minimo 10 m., dai confini e 20 m. dagli altri edifici</u> - fatti salvi gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma;</p> <p>distanze minime:</p> <p>-) degli edifici dalle strade, secondo quanto stabilito dal D.I. 1 aprile 1968 n.1404 del Ministero dei Lavori Pubblici e per l'interno;</p> <p>per nuovi interventi, <u>la distanza dagli edifici esistenti</u> alla data di adozione delle presenti norme, nella medesima proprietà: <b>ml. 10</b>, salvo il caso di distanza fra casa rurale ed edificio di servizio, per il quale si applica la distanza minima di <b>ml. 15</b>.</p>
--

La realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al **punto b)**, avviene nel rispetto dei seguenti indici:

<p><math>S_{Lmin}</math> - Superficie minima =     <b>20.000 mq.;</b></p> <p><math>Q_c</math>             Rapporto di copertura max :     <b>10%;</b></p> <p><math>H_{max}</math> =                     in relazione alle esigenze;</p> <p>- alloggio per il personale addetto <u>con superficie utile massima pari al 10 % della superficie coperta dell'allevamento</u> e fino ad un <u>massimo di 120 mq. di superficie utile;</u></p> <p><math>I_{VL}</math>     = indice di visuale libera =     <b>2 e comunque non meno di ml 20 dai confini;</b></p>
--

- distanza minima: Km 4 dalle zone urbanizzate per gli allevamenti suinicoli e cunicoli;

Le costruzioni di cui ai **punti c) e d)** si realizzano con i seguenti indici:

**I<sub>ff</sub>** - Indice di fabbricabilità fondiaria: **0,08 mc/mq di cui 0,03 max per residenza** (con un max di 120 mq. di superficie utile):

**S<sub>Lmin</sub>** - Superficie minima = **10.000 mq.;**

**Q<sub>c</sub>** - Rapporto di copertura max : **10%;**

**H<sub>max</sub>** = altezza massima in relazione alle esigenze;

**I<sub>VL</sub>** = indice di visuale libera = **2 e comunque non meno di ml. 20 dai confini.**

Per le costruzioni di cui al **punto e)** si opera con i seguenti indici:

**S<sub>Lmin</sub>** - superficie minima = **10.000 mq.;**

**Q<sub>c</sub>** - Rapporto di copertura max : **5%**

**H<sub>max</sub>** = altezza massima in relazione alle esigenze;

**I<sub>ff</sub>** = **0,06 mc/mq. di cui 0,03 max per residenza** (con un max di 120 mq. di superficie utile);

**I<sub>VL</sub>** = indice di visuale libera = **5 e comunque non meno di mt. 40 dai confini.**

Inoltre gli edifici destinati alle attività industriali nocive, o pericolose di cui al punto e) devono distare non meno di 5.000 metri dal limite delle zone abitate o da edifici aventi destinazione residenziale o lavorativa a carattere permanente e di 100 ml dai cigli delle strade esistenti e/o di piano.

L'intervento di cui alla lettera e) deve essere preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.

E' consentita la **costruzione di cabine** per la distribuzione della energia elettrica, del metano, di impianti di depurazione acque nere, centraline SIP, impianti EAAP, nel rispetto delle disposizioni vigenti e con i seguenti indici:

<b>I<sub>ff</sub></b>	- indice di fabbricabilità fondiaria:	<b>0,10 mc/mq.;</b>
<b>Q<sub>c</sub></b>	- rapporto di copertura max:	<b>10 %;</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	- distacco dai confini: min.	<b>5 mt.;</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	- distacco tra edifici: min.	<b>10 mt.;</b>
<b>D<sub>s</sub></b>	- distacco dalle strade: secondo DM 1/4/68 n. 1444.	

E' consentita la **residenza**, nel rispetto delle vigenti disposizioni per l'edilizia rurale (T.U. approvato con R.D. 28/4/1938 n.1165 e successive modificazioni ed integrazioni) e dei seguenti indici e parametri:

<b>S<sub>Lmin</sub></b>	- lotto minimo :	<b>5.000 mq;</b>
<b>I<sub>ff</sub></b>	=	<b>0,03 mc/mq;</b>
<b>Q<sub>c</sub></b>	- rapporto di copertura: max	<b>1%;</b>
<b>H<sub>max</sub></b>	- altezza max :	<b>mt. 6;</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	- distacco dai confini: minimo	<b>mt. 10;</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	- distacco dai fabbricati: minimo	<b>mt. 10;</b>
<b>D<sub>s</sub></b>	- distacco dalle strade: secondo D.M. 14/68 n. 1444.	

Per gli interventi di cui alle lettere a) , b), c) , d) ed e) , valori, maggiori rispetto a quelli prescritti sono consentiti previo ricorso alla procedura di **deroga** di cui alla legge statale 765/1967 art. 16 e L.R. 56/80 art. 30.

**art. 22**                      **E<sub>2</sub> - Verde agricolo speciale**

Sono definite verde agricolo speciale le zone agricole E<sub>2</sub> immediatamente a ridosso dell'area urbana.

Tali zone sono destinate esclusivamente alla coltivazione agraria con esclusione di allevamenti zootecnici, costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, industrie estrattive e cave, costruzioni per industrie nocive e pericolose.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**S<sub>Lmin</sub>** - lotto minimo : **5.000 mq.**;

**I<sub>ff</sub>** - indice di fabbricabilità fondiaria = **0,01 mc/mq**;

**H<sub>max</sub>** - altezza max = **4 mt**;

**D<sub>c</sub>** - distacco dai confini : **10 mt. minimo**;

**D<sub>f</sub>** - distacco tra i fabbricati : **10 mt. minimo**;

**D<sub>s</sub>** - distacco dalle strade: secondo D.M. 1/4/68 n.1444.

**art. 23**                      **D<sub>4</sub> Zone commerciali:**

Sono destinate alla costruzione di complessi articolati di grandi magazzini e negozi, con annesse attrezzature pluriuso per attività culturali e per spettacoli (cinema, teatro, ristorante, etc.).

L'edificazione per le due zone individuate nel P.R.G. è subordinata a strumento urbanistico preventivo (P.P. e/o P.L.) esteso a ciascuna o ad entrambe le zone individuate nel P.R.G..

In tali zone vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

**I<sub>ft</sub>** - indice di fabbricabilità territoriale: **1 mc/mq;**

**Q<sub>c</sub>** - rapporto di copertura max: **40%;**

**H<sub>max</sub>** - altezza max : **12 mt;**

**D<sub>c</sub>** - distacco dai confini: minimo **10 mt;**

**D<sub>f</sub>** - distacco tra fabbricati: min. **10 mt;**

- standards: art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

#### **art. 24 Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F<sub>a b c d</sub>**

Tali zone sono destinate a:

a) alla conservazione dei servizi già esistenti

interni al perimetro urbano attuale

b) alla creazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale per le zone mal servite o di espansione, interne ed esterne al perimetro urbano attuale.

In dette zone sono previsti i servizi di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n.1444 di pertinenza delle zone omogenee di tipo A-B-C.

In esse il piano si attua per intervento urbanistico diretto rispettando i seguenti indici:

$I_{ff}$	= indice di fabbricabilità fondiaria - come da specifica progettazione nel servizio previsto;
$H_{max}$	= <b>12 mt</b> ;
$I_{VL}$	= indice di visuale libera = <b>1</b> (in rapporto ai confini)
$D_f$	- distacco tra i fabbricati: <b>mt. 10</b> minimo;
$D_c$	- distacco minimo dai confini: <b>mt. 5</b> minimo.

**art. 25**     **Zone F<sub>1</sub> destinate all'istruzione superiore**

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

$I_{ff}$	= indice di fabbricabilità fondiaria - come da specifica progettazione del servizio previsto;
$H_{max}$	= <b>12 mt</b> ;
$I_{VL}$	= indice di visuale libera = <b>1</b> (in rapporto ai confini);
$D_f$	- distacco tra i fabbricati: <b>mt. 10</b> minimo;
$D_c$	- distacco minimo dai confini: <b>mt 10</b> minimo.

**art. 26**                     **Zone F<sub>2</sub> - parco urbano**

Tale zona è destinata alla creazione di parchi.

Nei nuovi parchi sono ammesse soltanto piccole costruzioni per i guardiani, per impianti zoologici e attrezzature mobili per chioschi, ristori e parchi divertimento, sempre nell'assoluto rispetto dell'alberatura esistente; la concessione e l'autorizzazione relativa alle suddette opere è limitata nel tempo.

Nelle more della creazione dei parchi, nelle suddette zone è consentita l'edificazione secondo le modalità di cui all'art. 22 delle N.T.A., comma 2 e 3 ovvero:

“Tali zone sono destinate esclusivamente alla coltivazione agraria con esclusione di allevamenti zootecnici, costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, industrie estrattive e cave, costruzioni per industrie nocive e pericolose.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

<b>S<sub>L.min</sub></b>	- lotto minimo :	<b>5.000 mq.;</b>
<b>I<sub>ff</sub></b>	- indice di fabbricabilità fondiaria =	<b>0,01 mc/mq;</b>
<b>H<sub>max</sub></b>	- altezza max =	<b>4 mt;</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	- distacco dai confini :	<b>10 mt. minimo;</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	- distacco tra i fabbricati :	<b>10 mt. minimo;</b>
<b>D<sub>s</sub></b>	- distacco dalle strade: secondo D.M. 1/4/68 n.1444.”	

**art. 26/bis**

**Zona alberghiera**

Tale zona è destinata all'integrazione e ampliamento dell'attività produttiva esistente, con il rispetto dei seguenti indici e parametri previo intervento diretto:

<b>I<sub>ff</sub></b>	=	<b>1 mc/mq;</b>
<b>H<sub>max</sub></b>	=	<b>12 mt.;</b>
<b>Q<sub>c</sub></b>	Rapporto di copertura max:	<b>30 %;</b>
<b>Aree per verde e parcheggi : 70%</b>		
<b>D<sub>c</sub></b>	Distacco dai confini =	<b>min. 10 mt;</b>

**D<sub>s</sub>** Distacco dalle strade = **min. 20 mt**;

**D<sub>f</sub>** Distacco tra edifici = **min. 10 mt.**

### CAPO III

#### Zone vincolate

##### art. 27 Zona cimiteriale G<sub>1</sub>

Destinata al cimitero esistente e al futuro ampliamento. Per essa vale il vincolo assoluto di inedificabilità ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti sacri (limitazione stabilita dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27 luglio 1934 n.1265, della Legge 17 ottobre 1957 n.983 e legge 4 dicembre 1956 n.1428 per cimiteri di guerra). La concessione e l'autorizzazione relative alle piccole costruzioni di cui sopra , è limitata nel tempo.

##### art. 28 Zona G<sub>2</sub> Parco privato

Sono definite e individuate specificatamente nel P.R.G. come parco privato le aree interessate da edifici o immobili inseriti in un contesto dotato di interesse ambientale.

In tali zone va conservata l'attuale configurazione, a livello sia ambientale sia edilizio, con divieto assoluto di edificazione.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, restauro, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e restauro.

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

#### **art. 29            Zone di interesse paesaggistico G<sub>3</sub>**

Sono le aree per le quali vige il vincolo di cui alla L.431/85

Nelle località individuate soggette a vincolo paesaggistico nessuna concessione edilizia (costruzione, ampliamento o trasformazione) può essere rilasciata senza il preventivo benessere degli Enti territorialmente competenti.

Per gli interventi di cui al 1° e 2° comma ricadenti in zona agricola, valgono le disposizioni di cui all'art. 22 delle N.T.A. 2° e 3° comma ovvero:

“Tali zone sono destinate esclusivamente alla coltivazione agraria con esclusione di allevamenti zootecnici, costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, industrie estrattive e cave, costruzioni per industrie nocive e pericolose.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

<b>S<sub>Lmin</sub></b>	- lotto minimo :	<b>5.000 mq.;</b>
<b>I<sub>ff</sub></b>	- indice di fabbricabilità fondiaria =	<b>0,01 mc/mq;</b>
<b>H<sub>max</sub></b>	- altezza max =	<b>4 mt;</b>
<b>D<sub>c</sub></b>	- distacco dai confini :	<b>10 mt. minimo;</b>
<b>D<sub>f</sub></b>	- distacco tra i fabbricati :	<b>10 mt. minimo;</b>
<b>D<sub>s</sub></b>	- distacco dalle strade:	secondo D.M. 1/4/68 n.1444.”

#### **art. 30            Zona di interesse archeologico G<sub>4</sub>**

In queste zone è vietato qualunque lavoro di trasformazione delle aree interessate, sia per quanto riguarda le opere relative a insediamenti residenziali, trasformazione fondiaria, rimboschimento o qualsiasi altra attività tesa alla trasformazione del suolo non attinente a ricerche relative allo studio del sottosuolo e dei ritrovamenti effettuati o effettuabili.

**art. 31 Zona cave esistenti G<sub>5</sub>**

Sono le zone interessate da cave esistenti dismesse per le quali si rinvia ad apposito progetto di recupero ambientale.

**art. 32 Zone destinate alla viabilità e al rispetto relativo G<sub>6</sub>-G<sub>7</sub>**

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò contengono:

a) le strade;

mediante normali immissioni: esse avranno le seguenti dimensioni:

a) categoria: sezione complessiva di m. 12, carreggiata di m. 7,50, un marciapiede laterale di m. 2,10 con alberatura, marciapiede opposto di m. 0,90. Sono ammessi accessi di strade di II e III categoria.

b) categoria: sezione complessiva di m. 10,50, carreggiata di m. 7,50, un marciapiede laterale di m. 2,10 con alberatura, marciapiede opposto di m. 0,90. Sono ammessi accessi di strade di III categoria e di percorsi pedonali e ciclabili.

c) sezione complessiva di m. 7, carreggiata di m.5,50, doppia cunetta di m. 0,75, strada cieca. Sono ammessi accessi di percorsi pedonali o ciclabili.

Per le fasce a protezione del nastro stradale valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione generale dell'Urbanistica n.5980 del 30/12/1970 - Legge 6/8/67 n.765 art. 15 - D.I. 1 aprile 1968 n. 1404.

d) I nodi stradali possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o ad immissione normale.

Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

e) I parcheggi previsti dal P.R.G. e dalle presenti norme si suddividono in tre categorie:

- parcheggi pubblici della rete stradale principale

Sono quelli indicati nelle tavole di P.R.G. e connessi alle esigenze dirette della rete viaria principale. L'espressione grafica di tali parcheggi è indicativa. La definizione esatta in posizione e dimensione risulterà dal progetto esecutivo dell'opera. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale;

- parcheggi di uso pubblico sono quelli richiesti dalle presenti norme di urbanizzazione primaria, ricavati marginalmente alla rete viaria o agli edifici in base al progetto edilizio diretto o previsti nella quantità richiesta dal Piano particolareggiato urbanistico preventivo;

- autorimesse private sono quelle realizzate all'interno dei fabbricati.

#### **art 32 bis Zone ferroviarie e di rispetto ferroviario-G<sub>8</sub>**

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e servizi, secondo piani particolareggiati che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune.

Le zone di rispetto ferroviario sono le aree per la quale vigono le disposizioni di cui al DPR 11/7/1980 n. 753.

Per il centro urbano le predette zone sono costituite dalle fasce laterali al tracciato ferroviario individuate da linea punteggiata nelle planimetrie di P.R.G..

titolo IV	ATTUAZIONE DEL PIANO
-----------	----------------------

**capo I**

**Programmaticità dell'attuazione**

**art. 33**      **Programma di attuazione del piano**

Le aree investite dalla zonizzazione del P.R.G. sono state proporzionate al fabbisogno per il quindicennio 1989-2003.

Il P.R.G. si attua attraverso i programmi pluriennuali di attuazione disciplinati dalla L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni. con annesso Piano dei servizi.

**art. 34                    Modalità di attuazione del piano**

Il P.R.G. si attua secondo due modi di intervento: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto, secondo quanto disposto nelle rispettive zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444.

**art. 35                    Intervento urbanistico preventivo**

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, di iniziativa privata e/o pubblica (P.L., P.P., P. di R., P.I.P., P.Z.).

I privati possono presentare piani di lottizzazione e urbanizzazione, riferiti ad una o più unità urbanistica secondo le indicazioni di P.R.G. e nel rispetto del Programma pluriennale di attuazione.

**art. 36                    Intervento edilizio diretto**

L'attuazione del P.R.G., mediante intervento edilizio diretto, consiste nella edificazione su singoli lotti dietro rilascio di concessione edilizia. L'edificazione è consentita a condizione che siano assicurate le opere relative alla urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde, accesso su strada, fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.) e/o l'impegno a realizzarle, nonché, le correlate aree per urbanizzazione secondaria secondo le quantità fissate dal P.R.G..

I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali o per ragioni estetiche ed urbanistiche o per rettificare esistenti andamenti tortuosi.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario, comprendente più lotti contigui.

**art. 37 Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e**  
**composizione del lotto minimo**

L'utilizzazione degli indici  $I_f$  e  $I_t$  corrispondenti ad una determinata superficie ( $S_f$  o  $S_t$ ) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici ( $S_f$  o  $S_t$ ) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge, ivi compresa la L.R. 31/5/1980 n.56 - art. 29.

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

**art. 38 Negozi**

La costruzione di nuovi negozi, e la trasformazione di quelli esistenti, è disciplinata dalle seguenti norme:

- a) nelle zone commerciali non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere dei negozi a condizione che la superficie di ogni unità non sia inferiore a **mq. 40**;
- b) nelle zone di completamento e di espansione residenziale del centro urbano, la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- il rapporto tra il volume destinato a negozi e il volume totale costruito non può superare il 20% e la superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore a **mq. 25**;

- i negozi sono raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale in una unica soluzione architettonica;

- i negozi di cui ai comma precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.

c) nelle zone storiche e nelle zone di completamento residenziale sono consentiti soltanto i trasferimenti delle superfici di vendita preesistenti nell'ambito delle rispettive zone ed un aumento del 30 % di quelli esistenti.

### **art. 39**

### **Alberature**

In tutte le zone del P.R.G. ed in modo speciale nelle zone residenziali devono essere curate particolarmente le alberature od il verde.

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti e in conseguenza tali alberature devono essere di massima conservate e salvaguardate, quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previa notifica e regolare nulla osta allegato alla licenza, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a metri 3 e poste a dimora nelle aree libere del lotto.

La quantità di alberatura di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a 2 piante, di altezza non inferiore a ml. 3, ogni 100 mq. di superficie non costruita. (Indice di piantumazione). L'essenza deve essere specificata nella licenza di costruzione.

### **art. 40 Strade secondarie esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche**

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G. siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati e fra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G..

#### **art. 41 Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi**

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

#### **art.. 42 Demolizione e ricostruzione di edifici**

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

#### **art.. 43 Cambiamenti di destinazione**

Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G.C. sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e/o di adeguamento dei cicli lavorativi.

Si ritiene altresì che in apposita appendice vadano riportate le leggi dello Stato e/o Regionali richiamate nel testo.