COMUNE DI SAN MICHELE SALENTINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO MODIFICATO IN OSSERVANZA
ALLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE PUGLIESE
n. 320 DEL 25.03.2003 (approvazione P.R.G.C.)
e n. 336 DEL 24.03.2004 (approvazione definitiva P.R.G.C.)

LE MODIFICHE INTRODOTTE SONO EVIDENZIATE CON CARATTERE CORSIVO NERETTO

INDICE GENERALE

CAPITOLO 1 - NORME GENERALI

Art. 1	-	Finalità della disciplina urbanistica	*pag.*	5
Art. 2	-	Elementi costitutivi del P.R.G.	"	5
Art. 3	-	Applicazione del P.R.G.	"	7
Art. 4	-	Applicazione degli indici urbanistici	"	7
Art. 5	-	Corrispettivo delle concessioni	"	8
Art. 6	-	Opere di urbanizzazione primaria	"	9
Art. 7	-	Opere di urbanizzazione secondaria	"	9
Art. 8	-	Standards urbanistici	"	10
Art. 9	-	Attuazione degli standards urbanistici	"	11
Art. 10	-	Attrezzature a livello urbano e territoriale - Attrezzature e servizi di interesse generale	"	12
Art. 11	-	Parcheggi	"	12
Art. 12	-	Interventi per l'attuazione delle infrastrutture	"	13

CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 13	-	Modalità di attuazione del P.R.G.	*pag.*	15
Art. 14	-	Comparto	"	15
Art. 15	-	Intervento preventivo	"	16
Art. 16	-	Intervento diretto	"	17
Art. 17	-	Strumenti di attuazione del P.R.G.	"	17
Art. 18	-	Piano particolareggiati	"	18
Art. 19	-	Piani di zona per l'edilizia economica e popolare	"	18
Art. 20	-	Piani per gli insediamenti produttivi	"	19
Art. 21	-	Piani di recupero	"	19
Art. 22	-	Piano di lottizzazione convenzionata	"	20
Art. 23	-	Piani di recupero di iniziativa privata convenzionati	"	20
Art. 24	-	Interventi edilizi diretti - Progetti esecutivi diretti di iniziativa pubblica	"	21
Art. 25	-	Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata	"	21
Art. 26	-	Utilizzazione degli indici	"	21
Art. 27	-	Trascrizione su mappe	"	22

CAPITOLO III - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 28	-	Destinazioni d'uso	*pag.*	23
Art. 29	-	Tutela generale dell'ambiente	"	23
Art. 30	-	Tutela dell'ambiente boschivo e forestale	"	24
Art. 31	-	Tutela del verde nell'ambiente urbano	"	24
Art. 32	-	Decoro dell'ambiente urbano	"	25
Art. 33	-	Apertura e coltivazione delle cave	"	25

Art. 34 - Aree per parco rottami *pag.* 26
Art. 35 - Ritrovamenti archeologici " 26
Art. 36 - Zone di recupero " 26

CAPITOLO IV - ZONE "A"

Art. 37 - Divisione in zone del territorio comunale *pag.* 27
Art. 38 - Zone omogenee di tipo "A" " 27
Art. 39 - Destinazioni d'uso nella zona "A" " 28
Art. 40 - Tipi di intervento nella zona "A" " 29
Art. 41 Interventi sugli edifici di interesse storico – artistico e di pregio ambientale " 30
Art. 42 - Interventi in zona "A" - Prescrizioni per i progetti " 35
Art. 43 - Piani di recupero nelle zone "A" " 36

CAPITOLO V - ZONE "B"

Art. 44 - Zona B1 - Residenziale o di completamento *pag.* 38
Art. 45 - Zona B2 - Completamento e ristrutturazione edilizia " 39
Art. 46 - Zona B3 - Completamento e ristrutturazione urbanistica " 40
Art. 47 Zona B4 – Aree ed isolati in corso di attuazione con strumenti urbanistici esecutivi " 41
Art. 48 Zona B5 – Aree per l'edilizia residenziale pubblica – P.E.E.P. in corso di attuazione " 41
Art. 49 - Norme particolari per le zone di completamento B1 e B2 - Sopraelevazioni e distacchi " 42

CAPITOLO VI - ZONE "C"

Art. 50 - Zona C1 - Edilizia residenziale pubblica - Aree per nuovo insediamenti pag. 43
Art. 51 - Zona C2 - Residenziali di espansione in corso di attuazione con strumenti urbanistici esecutivi " 43
Art. 52 - Zona C3 - Aree di espansione in fase di completamento edilizio " 44
Art. 53 - Zona C4 - Aree di espansione di nuova edificazione " 44

CAPITOLO VII - ZONE "D"

Art. 54 - Zona D1 - Aree produttive industriali *pag.* 46
Art. 55 - Zona D2 - Aree produttive per l'artigianato il commercio e la piccola industria, esistenti in completamento " 46
Art. 56 - Zona D3 - Aree produttive per l'artigianato il commercio e la piccola industria, in espansione " 47
Art. 57 - Distanze dai confini e distacchi tra fabbricati " 48
Art. 58 - Distanze dalle strade " 49

CAPITOLO VIII - ZONE "E"

Art. 59 - Zone destinate all'uso agricolo *pag.* 50
Art. 60 - Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola " 52
Art. 61 - Commissione per le zone agricole " 52
Art. 62 - Destinazioni d'uso vietate in zona agricola " 53
Art. 63 - Vincolo di non edificabilità " 53
Art. 64 - Divisione in zone del territorio agricolo " 53
Art. 65 - Zone E1 - Zone agricole produttive normali " 54
Art. 66 - Zone E2 - Zone a parco agricolo produttivo " 55
Art. 67 - Zone E3 - Zone agricole produttive speciali 56
Art. 68 - Zone E4 - Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale " 57
Art. 69 - Zone E5 – Aree di tutela idrogeologica " 58
Art. 70 - Installazione di serre " 58
Art. 71 - Il patrimonio architettonico rurale 59
Art. 72 - Attività e strutture agrituristiche " 60

CAPITOLO IX - ZONE "F"

Art. 73 - Zone F - Attrezzature e servizi di quartiere pag. 62
Art. 74 - Zone FAI - Attrezzature per l'istruzione (scuola dell'infanzia e dell'obbligo) " 62
Art. 75 - Zone FAC - Attrezzature civili di interesse comune " 62
Art. 76 - Zone FAR - Attrezzature religiose di interesse comune " 63
Art. 77 - Zone FAV - Verde attrezzato " 63
Art. 78 - Zone FAS - Verde sportivo " 64
Art. 79 - Zone FAP - Parcheggi pubblici " 64
Art. 80 - Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale " 65
Art. 81 - Zona FEM – Fiere, mercati e spettacoli viaggianti " 65
Art. 82 - Zona FPC – Protezione civile " 66
Art. 83 - Zone FCM – Attrezzature cimiteriali " 66
Art. 84 - Zone per la viabilità " 67
Art. 85 - Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria " 68
Art. 86 - Vincoli di salvaguardia e rispetto " 69

CAPITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 87 - Norme generali per gli insediamenti commerciali - Piani di commercio *pag.* 70
Art. 88 - Poteri di deroga " 70
Art. 89 - Adeguamento delle impostazioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.R.G. " 70
Art. 90 - Norme di salvaguardia " 71

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Qualsiasi intervento edilizio costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, ed ha interesse pubblico. Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso il Piano Regolatore Generale, i suoi strumenti attuativi e le presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione, secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

Tutti gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale, le realizzazioni di attrezzature ed impianti, i mutamenti di destinazioni d'uso, ecc., sono disciplinati dagli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, dalle presenti Norme di Attuazione e dalle norme del Regolamento Edilizio.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tav. 1	➢ Relazione parte prima - la storia e i caratteri fisici, giuridici, sociali ed economici del territorio;	
Tav. 2	➢ Relazione parte seconda - la cultura, gli obiettivi e i contenuti del P.R.G.;	
Tav. 3	➢ Relazione parte terza - le informazioni: tabelle e grafici;	
Tav. 4	➢ Analisi territoriale - il sistema urbano Jonico - Salentino;	1:100.000
Tav. 5	➢ Analisi territoriale - il sistema infrastrutturale - area provinciale;	1:50.000
Tav. 6	➢ Il territorio extra-urbano: nord-ovest analisi dello stato fisico e giuridico;	1:5.000
Tav. 7	➢ Il territorio extra-urbano: nord-est analisi dello stato fisico e giuridico;	1:5.000
Tav. 8	➢ Il territorio extra-urbano: sud-ovest analisi dello stato fisico e giuridico;	1:5.000
Tav. 9	➢ Il territorio extra-urbano: sud-est analisi dello stato fisico e giuridico;	1:5.000
Tav. 10	➢ Relazione geologica idrogeologica - geomorfologica;	
Tav. 11	➢ Carta geologica	1:25.000
Tav. 12	➢ Carta idrogeologica;	1:25.000
Tav. 13	➢ Carta geomorfologica nord-ovest;	1:2000
Tav. 14	➢ Carta geomorfologica nord-est;	1:2000
Tav. 15	➢ Carta geomorfologica sud-est;	1:2000
Tav. 16	➢ Lo stato di attuazione della strumentazione urbanistica vigente;	1:2.000
Tav. 17	➢ Il centro urbano nord-ovest - residenza e attività produttive;	1:2.000
Tav. 18	➢ Il centro urbano nord-est - residenza e attività produttive;	1:2.000
Tav. 19	➢ Il centro urbano sud-est - residenza e attività produttive;	1:2.000
Tav. 20	➢ Il territorio extraurbano nord-ovest - le grandi reti tecnologiche;	1:5.000
Tav. 21	➢ Il territorio extraurbano nord-est - le grandi reti tecnologiche;	1:5.000

Tav. 22	➢	Il territorio extraurbano sud-ovest - le grandi reti tecnologiche;	1:5.000
Tav. 23	➢	Il territorio extraurbano sud-est- le grandi reti tecnologiche;	1:5000
Tav. 24	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - rete idrica;	1:2000
Tav. 25	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - smaltimento delle acque bianche e nere;	1:2000
Tav. 26	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - pubblica illuminazione;	1:2.000
Tav. 27	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - rete telefonica;	1:2.000
Tav. 28	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - rete gas metano;	1:2000
Tav. 29	➢	Il centro urbano - urbanizzazione primaria - rete energia elettrica di media tensione;	1:2.000
Tav. 30	➢	Il centro urbano nord - il sistema della viabilità e dei parcheggi;	1:2000
Tav. 31	➢	Il centro urbano sud - il sistema della viabilità e dei parcheggi;	1:2000
Tav. 32	➢	Il centro urbano nord-ovest - gli standards urbanistici;	1:2000
Tav. 33	➢	Il centro urbano nord-est - gli standards urbanistici;	1:2000
Tav. 34	➢	Il centro urbano sud-est - gli standards urbanistici;	1:2000
Tav. 35	➢	Il centro urbano - il nucleo di più antica origine caratteri tipologici, morfologici e stilistici;	1:500
Tav. 36	➢	La borgata Aieni - emergenze storico-ambientali;	1:1.000
Tav. 37	➢	La borgata Aieni - lo stato urbanizzativo;	1:1.000
Tav. 38	➢	Immagini del territorio - reportage fotografico;	
Tav. 39	➢	Il territorio extraurbano nord-ovest - reportage - stazioni di osservazione;	1:5.000
Tav. 40	➢	Il territorio extraurbano nord-est - reportage - stazioni di osservazione;	1:5.000
Tav. 41	➢	Il territorio extraurbano sud-ovest - reportage - stazioni di osservazione;	1:5.000
Tav. 42	➢	Il territorio extraurbano sud-est - reportage - stazioni di osservazione;	1:5.000
Tav. 43	➢	Il centro urbano - reportage - stazioni di osservazione;	1:2000
Tav. 44	➢	La borgata Aieni - reportage - stazioni di osservazione;	1:1.000
TAV. 45 BIS	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - NORD-OVEST AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO;**	**1:5.000**
TAV. 46	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - NORD-EST AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO;**	**1:5.000**
TAV. 47	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - SUD-OVEST AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO;**	**1:5.000**
TAV. 48	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - SUD-EST AZZONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO;**	**1:5.000**
TAV. 49	➢	**IL PROGETTO DI PIANO -CENTRO URBANO NORD-OVEST INTERVENTI ED USO DEL SUOLO;**	**1:2.000**
TAV. 50	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - CENTRO URBANO NORD-EST INTERVENTI ED USO DEL SUOLO;**	**1:2.000**
TAV. 51 BIS	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - CENTRO URBANO SUD-EST INTERVENTI ED USO DEL SUOLO;**	**1:2.000**
TAV. 52	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - BORGATA AIENI - EMERGENZE - AREE CONTERMINI - INTERVENTI;**	**1:1.000**
TAV. 53	➢	**IL PROGETTO DI PIANO - IL CENTRO DI PIÙ ANTICA ORIGINE - EMERGENZE - AREE CONTERMINI - INTERVENTI;**	**1:500**
TAV. 54	➢	**CENTRO URBANO - NORD-OVEST DIMENSIONAMENTO - UNITA' MINIME -COMPARTI;**	**1:2.000**
TAV. 55	➢	**CENTRO URBANO - NORD-EST DIMENSIONAMENTO - UNITA' MINIME - COMPARTI;**	**1:2.000**
TAV. 56 BIS	➢	**CENTRO URBANO - SUD-EST DIMENSIONAMENTO - UNITA' MINIME - COMPARTI;**	**1:2.000**

- **TAV. 57 BIS** ➢ **DIMENSIONAMENTO - UNITA' MINIME E COMPARTI: TABELLE RIEPILOGATIVE;**
- **TAV. 58 BIS** ➢ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;**
- **TAV. 59 BIS** ➢ **REGOLAMENTO EDILIZIO;**
- **TAV. 60 BIS** ➢ **PIANO DELLA RELAZIONE ED ELENCO DEGLI ELABORATI.**

A seguito della approvazione definitiva del P.R.G., in osservanza alle deliberazioni della Giunta Regionale Pugliese n° 320 del 25.03.2003 e n° 336 del 24.03.2004 sono stati 'riprodotti' tutti gli elaborati relativi al Progetto di Piano (da Tav. 45 a Tav. 60).

In particolare:

- ***le Tavole n°45 – 51 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60, modificate in osservanza alle predette deliberazioni regionali, sono state sostituite con le corrispondenti Tavole n°45 Bis – 51 Bis – 56 Bis - 57 Bis – 58 Bis – 59 Bis – 60 Bis;***

Art. 3 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi della Legge del 17 agosto 1942 n.1150, e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n.10 e della legge regionale del 31 maggio 1980 n.56, la disciplina urbanistico-edilizia del Piano Regolatore Generale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale sono in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1997 n.10, ad eccezione delle opere sottoposte ad autorizzazione ai sensi della legge 25 marzo 1982 n.94 e successive modifiche e integrazioni, nonché degli interventi eseguibili con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi della Legge 493 del 1993 è successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono applicarsi negli interventi ammissibili.

In caso di intervento urbanistico preventivo si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale (IT) e di utilizzazione territoriale (UT).

In caso di intervento urbanistico diretto si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (IF) e di utilizzazione fondiaria (UF).

Nel caso in cui siano prescritti indici di fabbricabilità ed indici di utilizzazione, dovrà essere rispettato quello che risulti più restrittivo.

Nella determinazione del volume o della superficie utile (Su) realizzabile su di una determinata superficie con destinazione omogenea, dovrà essere compreso il volume di eventuali edifici già esistenti che si devono o si intendono conservare.

L'utilizzazione degli indici, stabiliti dal Piano Regolatore Generale per le varie zone, esclude ogni possibilità di computare le aree che, costituendo area di pertinenza di edifici già realizzati, sono vincolate alla non edificazione, indipendentemente dalla trascrizione dell'atto di asservimento (art.29 L.R. 56/80) al manufatto realizzato, delle aree suddette. Esse, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non potranno essere considerate nel computo di nuovi volumi da realizzare, salvo nel caso di costruzione o di trasformazione degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle corrispondenti norme di piano.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile per aree a diversa destinazione di zona e di uso, né tra aree che non siano limitrofe.

Il vincolo di cui al precedente comma dovrà essere trascritto obbligatoriamente a cura e spese del proprietario per gli interventi nelle zone agricole E.
Tale trascrizione potrà essere richiesta dal Comune per l'intervento nelle altre zone.

Art. 5 - CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo e/o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della legge 28.02.1977 n.10, nonché eventualmente della quota corrispondente alla mancata cessione gratuita delle aree.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi attuati direttamente dai proprietari, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno soddisfatti con la costruzione delle opere relative, nei termini stabiliti dalla convenzione, ovvero mediante contributi determinati in base alle disposizioni di cui innanzi e a quanto stabilito dal successivo art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.

Al momento del rilascio della concessione edilizia per interventi diretti che interessano aree già lottizzate, il contributo di cui al comma precedente va corrisposto scomputando le aree direttamente cedute, le opere già realizzate dal lottizzante ed i contributi da essi eventualmente già corrisposti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di stipula della convenzione di lottizzazione.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base al Titolo terzo della L.R. n.6 del 12.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti Norme di Attuazione, dovrà essere aggiornato ogni qualvolta sia reso necessario dalla variazione dei costi.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri di cui al Titolo IV, L.R. n.6 del 12.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a) Le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
d) la rete pubblica di illuminazione;
e) la rete di distribuzione del gas metano;
f) la rete di distribuzione del telefono;
g) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivo dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
h) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
i) impianto di depurazione;
j) allacciamenti generali ai pubblici servizi;
k) spazi per verde attrezzato (aree gioco per bambini);
l) smaltimento di rifiuti solidi.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

a) gli impianti per:
    - asili nido;
    - scuole materne;
    - scuole elementari;
    - scuole medie dell'obbligo;

ivi comprese le attrezzature accessorie scoperte;

b) attrezzature religiose di interesse comune;

c) centri sociali;

d) centri culturali;

e) unità sanitarie e assistenziali;

f) centri commerciali;

g) mercati;

h) uffici di enti pubblici aperti al pubblico;

i) sedi di enti e associazioni pubbliche;

j) impianti sportivi di quartiere;

k) verde pubblico attrezzato.

Art. 8 - STANDARDS URBANISTICI

Il Piano Regolatore Generale , allo scopo di conseguire attraverso la gestione dello sviluppo del territorio un rapporto equilibrato tra servizi e insediamenti stabilisce, ai sensi del D.M. 2.04.1968 n. 1444, le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che devono essere mediamente assicurate per abitante nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive, commerciali e direzionali.

A) - Standards per gli insediamenti residenziali (attrezzature a livello di quartiere)

1)	Attrezzature per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo)		
	a) asilo nido	*mq./ab.*	0,30
	b) scuole materne	*mq./ab.*	0,70
	c) scuole elementari	*mq./ab.*	1,80
	d) scuole medie dell'obbligo	*mq./ab.*	1,20
	Standard complessivo per l'istruzione	*mq./ab.*	4,00
2)	Attrezzature civili di interesse comune (sociali, culturali, religiose, commerciali, sanitarie ed assistenziali, ricreative, amministrative e partecipative)	*mq./ab.*	1,50
3)	Verde attrezzato	*mq./ab.*	3,00
4)	Verde sportivo	*mq./ab.*	2,00
5)	Parcheggi	*mq./ab.*	1,50
	Standard complessivo di attrezzature a livello di quartiere	*mq./ab.*	12,00

B) - Standards per gli insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o simili compresi nelle zone D devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

- per spazi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle zone, nonché per spazi di soste e di parcheggio pubblico (esclusa la sede viaria) mq. 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale (ST);

C) - Standards per gli insediamenti commerciali, alberghieri e direzionali

Per le aree commerciali, alberghiere e direzionali e simili devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

- per spazi di verde pubblico, liberi ed attuati mq.40 per ogni mq.100 di superficie utile (SU);
- per spazi di sosta e parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n.765) mq.40,00 di parcheggio per ogni mq.100 di superficie utile (SU).

1)	Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	*mq./ab.*	1,50
2)	Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	*mq./ab.*	1,00
3)	Parchi pubblici urbani e territoriali	*mq./ab.*	15,00

D) - Standards per le zone agricole (zone E)

La quantità minima è stabilita in 6 mq./ab. da riservare complessivamente per istruzione e attrezzature di interesse comune (lettera A, punti 1 e 2 del presente articolo).

Art. 9 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Ai fini della osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente mc. 130 di volume abitabile oppure mq. 50 di superficie lorda abitabile. Nelle planimetrie della zonizzazione di Piano Regolatore Generale sono individuate le ubicazioni e le dimensioni delle aree destinate alle attrezzature e servizi di quartiere (zone F).

Gli strumenti urbanistici attuativi preciseranno la ubicazione di tali aree nelle zone di espansione, tenendo conto delle quantità percentuali prescritte nelle relative norme specifiche di zona, ove non esplicitamente individuate nelle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore Generale. L'Amministrazione Comunale provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla acquisizione delle relative aree nella misura innanzi indicata, direttamente o attraverso la contribuzione degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 5.

Nella convenzione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, deve essere prevista:

* la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
* la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso lo strumento di attuazione o il comparto di intervento previsto dal Piano Regolatore Generale includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore allo standard medio di 12 mq./ab. in rapporto agli abitanti insediabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto allo standard medio prescritto.

Art. 10 - ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO TERRITORIALE - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale determina nelle planimetrie di zonizzazione le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale ai sensi dell'art. 17 della legge 28.08.1967 n. 765.

Queste sono:

- le aree per fiere, mercati e spettacoli viaggianti;
- le aree per la protezione civile;

La realizzazione delle opere per le attrezzature urbane e territoriali e l'acquisizione delle relative aree è attuata dalle Amministrazioni Comunali, Provinciali, Regionali secondo le rispettive competenze, ed anche da imprese e consorzi di imprese, nonché da consorzi misti costituiti da Enti pubblici e soggetti privati.

Il Comune, in relazione alle varie destinazioni delle aree potrà determinare le quote relative alle predette opere di urbanizzazione a livello urbano e territoriale o una quota parte di esse e computarle in aggiunta agli oneri di urbanizzazione pertinenti a ciascuna zona in rapporto alle diverse classi di intervento, con criteri analoghi a quelli adottati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 11 - PARCHEGGI

In aggiunta a quanto indicato nell'art. 8, per i parcheggi pubblici, resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, predisporre parcheggi privati, ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122, nelle misure di seguito riportate:

* per aree residenziali: un posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione;
* per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali, e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 di superficie fondiaria SF;
* per aree commerciali con superficie di vendita maggiori di mq. 400,00: mq. 150,00 ogni mq. 100,00 di Su di vendita;
* per aree alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq. 25,00 ogni mq. 100,00 di Su;
* per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 80,00 ogni mq. 100,00 di Su;

* per aree direzionali, commerciali e simili: mq. 40,00 ogni mq 100,00 di Su.

Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio, mediante abbinamento obbligatorio e non separabile di ogni alloggio o unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere in registri della proprietà immobiliare.

In caso di provata impossibilità di destinare nell'ambito dell'area di intervento le aree per parcheggi nella misura innanzi stabilita, queste potranno essere reperite in parte o in tutto, anche su aree esterne a quelle di intervento, comunque contenute entro un raggio di percorrenza non superiore a m. 200,00 e risultare vincolate con tale destinazione da trascrivere in registri della proprietà immobiliare.

Art. 12 - INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

L'attuazione della rete viaria, e delle altre opere infrastrutturali previste dal Piano Regolatore Generale, concernenti le reti principali degli impianti di servizio pubblico, è realizzata dalla Pubblica Amministrazione mediante progetti esecutivi.

I nuovi tracciati previsti dal Piano Regolatore Generale hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi di cui innanzi, mentre hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate, sino alla redazione dei progetti esecutivi.

Nelle planimetrie di zonizzazione del Piano Regolatore Generale sono indicate le aree della rete viaria principale. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, al di fuori del centro abitato, ai sensi del D.M. 1.04.1968 n. 1404; nonché del D.P.R. 16.12.1992, n.459, così come integrato dal D.P.R. 26.04.1993, n.147, in rapporto alle caratteristiche funzionali delle strade, sono determinate come segue:

- strade statali m. 30,00
- strade principali comunali e provinciali m. 30,00
- altre strade m. 20,00

Oltre le zone di rispetto nella misura innanzi indicata, restano valide le altre norme stabilite dalle leggi riguardo scarpate, fossi ed incroci.

Nelle aree di rispetto stradale è vietata:

* ***qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, comprese strutture provvisionali per la pubblicità. Quelle esistenti devono essere rimosse in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria. E' consentita la realizzazione di stazioni di servizio e di impianti di distribuzione dei carburanti nei limiti e nelle modalità previste dalla normativa vigente di settore.***

CAPITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 13 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo degli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi e interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti Norme di Attuazione.

Laddove è indicato nelle tavole di Piano, il Piano Regolatore Generale si attua mediante comparti edilizi edificatori, di cui all'art. 15 della L.R. n. 6 del 12.02.1979 e successive integrazioni e modificazioni.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione degli interventi preventivi di cui al successivo art.15 delle presenti Norme di Attuazione estesi all'intero comparto, così come previsto dallo stesso art.15 della L.R. 6/79.

Art. 14 - COMPARTO

Il comparto, secondo quanto prescritto dall'art. 15 della L.R. n. 6 del 12.02.1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Ogni comparto può contenere:

- aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
- aree destinate a servizi pubblici di cui all'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione;
- aree destinate alla viabilità del Piano Regolatore Generale;

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste dal comparto.

Il Sindaco, entro 30 giorni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o agli aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto.

Il Piano Regolatore Generale perimetra le aree assoggettate al comparto minimo di intervento.

I tracciati viari indicati nell'ambito della perimetrazione dei comparti non hanno valore vincolante; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, detti tracciati potranno essere variati, ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del Piano Regolatore Generale.

Per quanto attiene alle aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale, indicati nell'ambito del comparto, le localizzazioni previste nelle tavole del Piano Regolatore Generale hanno valore puramente indicativo; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione la localizzazione delle suddette aree potrà essere variata, in funzione della specifica organizzazione del comparto medesimo, ferme restando le quantità in esso indicate.

Per i comparti per i quali il Piano Regolatore Generale non individua aree da destinare a servizi, gli oneri derivanti dalla mancata cessione gratuita delle aree saranno monetizzati e corrisposti dai titolari delle concessioni edilizie, al momento del ritiro della concessione.

Art. 15 - INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il Piano Regolatore Generale e il progetto architettonico.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi articoli.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

a) piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art.13 della legge 17.08.1942 n.1150;
b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.04 1962 n.167;
c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge 22.10.1971 n. 865;
d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.28 della legge 5.08.1978 n.457.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa privata sono:

e) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6.08.1967 n. 765;
f) piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'art.30 della legge 05.08 1978 n.457.

I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione e l'approvazione degli strumenti urbanistici del Piano Regolatore Generale sono fissati dalle norme di cui alla Sezione II artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 della L.R. 31.05.1980 n. 56.

Art. 16 - INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone ove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali:

* opere di urbanizzazione;
* nuove costruzioni, anche parziali;
* ristrutturazione, restauro, risanamento e manutenzione straordinaria di costruzioni;
* mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle unità edilizie;
* opere di arredo urbano;
* modificazione o demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;
* muri di sostegno;
* cave;
* depositi di rottame;
* parcheggi per roulotte e simili;
* camping;
* sistemazioni a verde;
* apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti Norme di Attuazione.

Art. 17 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Al Piano Regolatore Generale, ai sensi delle leggi regionali, viene data esecuzione mediante:

a) Piani Particolareggiati;
b) Piani di Recupero;
c) Piani di Lottizzazione;
d) Concessioni edilizie.

Gli strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale devono essere sottoposti all'esame della competente Commissione Urbanistico--Edilizia, costituita così come previsto dall'art. 12 del Regolamento Edilizio, per conseguire il preventivo parere.

L'Amministrazione Comunale provvederà, per l'attuazione dello strumento urbanistico generale e per il controllo degli interventi in esso previsti, agli adempimenti tecnici di seguito riportati:

* elaborazione e raccolta di studi urbanistici preliminari, di indagini e di analisi dei tessuti edilizi e del territorio;
* progettazione di strumenti urbanistici attuativi;
* esame e parere tecnico sulla conformità alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore Generale delle domande di concessione e di autorizzazione;
* esame e parere degli strumenti urbanistici attuativi;
* archivio delle mappe catastali e aggiornamento di esse a norma del successivo art. 27.

Art. 18 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

I P.P. sono compilati dall'Amministrazione Comunale; essi sono approvati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistico--Edilizia secondo le disposizioni della L.R. 56/80.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera, sia di competenza pubblica che di iniziativa privata, compresa nel P.P., questo dovrà specificamente contenere:

a) le indicazioni delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle vigenti disposizioni di legge;
b) la delimitazione del perimetro della zona interessata dal P.P.;
c) la rete stradale, gli spazi pubblici e le altre attrezzature di servizio;
d) la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
e) l'indicazione degli interventi sugli edifici soggetti a piano di recupero;
f) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
g) le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
h) le norme di attuazione;
i) la previsione delle fasi necessarie alla sua attuazione;

Per quanto concerne gli elaborati e le procedure per la formazione e l'approvazione si rimanda agli artt. 20 e 21 della L.R. 31.05.1980 n. 56.

Art. 19 - PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I P.E.E.P., ai sensi delle leggi statali 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e della L.R. n. 56/80 e successive loro modificazioni e integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione

Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistico--Edilizia comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale, in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre a tutti gli elementi previsti per il P.P. nel precedente art. 18, i P.E.E.P. dovranno precisare:

* le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
* le aree da cedere in proprietà a Cooperative edilizie e a singoli ed il relativo prezzo di cessione;
* lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
* tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Il fabbisogno complessivo da soddisfare per ogni quinquennio, dei limiti dell'art. 2 della legge 28/01/1977 n. 10, nonché le localizzazioni degli interventi, nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinati dal Consiglio Comunale.

Nell'ambito delle zone destinate dal Piano Regolatore Generale all'Edilizia Residenziale Pubblica, gli interventi possono essere attuati anche da Cooperative Edilizie, Consorzi di Cooperative, imprese, nonché da soggetti privati in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti in materia.

Art. 20 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale.

I P.I.P. sono adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistico--Edilizia, nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale, in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre tutti gli elementi previsti per i P.P., di cui al precedente art. 18 delle presenti Norme di Attuazione, i P.I.P. dovranno precisare:

* le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
* la quota delle aree da cedere in proprietà ed il relativo prezzo di cessione;
* lo schema di convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei suoli edificabili;
* le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge 319/1976 ed i relativi criteri di applicazione;
* tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Art. 21 - PIANI DI RECUPERO

Il Piano di Recupero, concernente singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree, come individuate nell'ambito della zona di recupero definita

dal Piano Regolatore Generale:

precisa, in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale, gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;

disciplina, in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale, le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;

valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal Piano Regolatore Generale;

individua le unità minime di intervento;

contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione;

Per quanto concerne le procedure per la formazione e l'esecuzione dei P.R. si fa riferimento ai contenuti dell'art. 24 della L.R. n. 56/80.

Per gli elaborati di progetto si rimanda all'art. 23 della L.R. 56/80.

Art. 22 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

I piani di lottizzazione sono compilati a cura dei proprietari delle aree nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il P.L.C. contiene:

a) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
b) la determinazione della rete stradale, degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio;
c) l'individuazione della disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti o previsti;
d) l'indicazione degli edifici destinati a demolizione totale o parziale; ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
e) la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
f) precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
g) detta le norme di attuazione.

Per quanto concerne gli elaborati del P.L.C. si fa riferimento all'art. 20 della L.R. 56/80.

Per ciò che riguarda la procedura per la formazione e l'approvazione del P.L.C. ed i contenuti delle convenzioni regolanti i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel piano di lottizzazione si rimanda ai contenuti degli artt. 27 e 28 della L.R. 56/80.

Art. 23 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI

Il piano di recupero è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili ricadenti in zona di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, presentino una "proposta di piano".

La "proposta di piano" è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione, per i cui contenuti si rimanda all'art.28 della L.R. 56/80.

Per i contenuti del P.R. di iniziativa privata, si fa riferimento all'art.21 delle presenti Norme di Attuazione.

Per quanto concerne le procedure per la formazione e la esecuzione valgono le prescrizioni dell'art.24 della L.R. 56/80.

Art. 24 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI - PROGETTI ESECUTIVI DIRETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree pubbliche libere, il restauro o la manutenzione di edifici o spazi pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del Piano Regolatore Generale su terreni del demanio o patrimonio Comunale di cui il Comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale può redigere dei progetti esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistico--Edilizia.

Art. 25 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE O CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nelle aree dotate delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione e non soggette all'obbligo del P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.R., P.L.C. ed in tali aree, quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni o le concessioni convenzionate ai sensi della legge 10/77 e delle prescrizioni contenute nelle norme specifiche di zona, sentito il parere della Commissione Urbanistico--Edilizia.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare le concessioni e le concessioni convenzionate, secondo il comma precedente, anche per le aree in cui sono stati assunti impegni dei proprietari a realizzare le opere di urbanizzazione, fatte salve le disposizioni della legge 10/77.

Per quanto concerne gli elementi inerenti le concessioni si fa riferimento al Cap. III del R.E.C..

Art. 26 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o d'uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Art. 27 - TRASCRIZIONI SU MAPPE

Presso l'Ufficio Tecnico sarà costituito un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, dell'intero territorio comunale, che verrà aggiornato a cura di detto Ufficio in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di un estratto delle mappe catastali vigenti, firmate dal progettista e dal proprietario, dove siano messi in risalto con tratto marcato, i confini dell'area da asservire e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi delle mappe catastali saranno rilasciati, dietro pagamento, dal Comune, su richiesta dell'interessato.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni precedenti.

CAPITOLO III - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 28 - DESTINAZIONI D'USO

* Il Piano Regolatore Generale stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il Piano Regolatore Generale.
* Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti. L'Amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per la destinazione d'uso esistente quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazioni di gestione da parte di altri enti o uffici. In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui Registri Immobiliari. L'Amministrazione può richiedere la costituzione di una servitù a suo favore.
* Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il mutamento della destinazione d'uso senza concessione equivale, agli effetti delle sanzioni legali o regolamentari applicabili, ad edificazione senza concessione. In caso di mutamento senza concessione della destinazione d'uso, sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.
* La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della legge 10/77, mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa legge 10/77, nella misura determinata in base alle tabelle previste dalla legge.

Art. 29 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, di intesa con gli altri Organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo e l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
- Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportate trasformazione urbanistica ed edilizia deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.
- ***Sono sottoposti a tutela, ai sensi del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, i beni illustrati all'art. 2, comma 2 e 3, all'art. 11, lettere a) ed h), all'art. 136 e all'art. 142, nonché le aree ricoperte da macchia mediterranea, così come individuate nella cartografia di PRG.***

Art. 30 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

- Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedue ***o caratterizzate dalla presenza di macchia mediterranea*** - sono riservate alla difesa idrologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento della biocenosi e dello stato microclimatico.
- E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo che per lavori di diradamento da effettuare a cura delle competenti autorità forestali -, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle a servizio della manutenzione del bosco.
- E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.
- Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate, né in una fascia larga almeno m. 200 esterna ai suoi confini.
- La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque le linee suddette dovranno seguire strade esistenti, spartifuoco e altre tracce preesistenti.
- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.
- ***Dovranno essere seguite le procedure di cui alla legge 08.08.1985, n. 431, art. 1 ter e art. 1 quinques, nonché al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, art. 146 e alla legge regionale 31.05.1980, n. 56, art. 51.***

Art. 31 - TUTELA DEL VERDE NELL'AMBIENTE URBANO

Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese nelle aree pubbliche o private, classificate dal Piano Regolatore Generale con specifica destinazione di verde o di parco, devono essere mantenute ed incrementate a cura dei proprietari degli immobili che sono tenuti a sostituire nel caso che per qualsiasi motivo venissero a perire.

Negli elaborati di progetto relativi ad interventi edilizi, anche su fabbricati esistenti, devono essere rilevate e riportate le alberature, di alto e medio fusto, esistenti, che dovranno essere salvaguardate.

L'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito solo per motivate ragioni e se previsto nel progetto approvato, rimanendo l'obbligo della sua sostituzione almeno con altra alberatura di analoga essenza.

In caso di nuove costruzioni, nelle zone degli insediamenti residenziali o destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, dovrà essere riservata a verde un'area non inferiore al 30% della superficie fondiaria che non potrà essere interessata da costruzioni nel sottosuolo, ***limitatamente alle nuove aree di espansione***. E' consentito, altresì, computare, come area a verde, anche i percorsi pedonali aventi larghezza non superiore a ml. 1,50.

In tale area dovranno essere messe a dimora alberature di alto e medio fusto nella misura non inferiore di una pianta per ogni mq. 100 di superficie fondiaria.

Nei progetti per concessione edilizia dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area, precisando le zone alberate, le zone a prato ed il tipo delle essenze.

Art. 32 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimenti di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 33 - APERTURA E COLTIVAZIONE DELLE CAVE

La esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale, o il proseguimento di esercizio per quelle in corso, per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del Piano Regolatore Generale, è subordinata alla concessione convenzionata a tempo determinato e comporta la corresponsione del contributo prescritto dall'art. 10 della legge 10/77.

La concessione di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle zone E1 agricole produttive normali al di fuori delle fasce di rispetto stradale e a condizione che non risultino deturpati i valori ambientali del paesaggio agricolo. In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a m. 200 da manufatti, edifici di interesse ambientale, edifici destinati a residenza e dalle zone boschive o a parco.

La concessione non potrà avere una durata superiore ai 3 anni e potrà essere rinnovata solo se sia accertato che i lavori di scavazione possano essere ulteriormente proseguiti senza pregiudizio per l'ambiente.

I progetti per la coltivazione delle cave devono essere corredati dal rilievo topografico delle aree interessate, da chiara documentazione fotografica dell'ambiente, dalle indicazioni delle opere e dalle modalità di ripristino del terreno vegetale sulle zone di cava dismesse e da una relazione idrogeologica.

Nei progetti dovranno essere precisate le quote finali delle sistemazioni previste al termine della coltivazione e le alberature che dovranno essere messe a dimora.

I lavori di coltivazione di cave dovranno essere affidati alla direzione tecnica di un professionista abilitato a norma di legge.

E' vietato utilizzare le cave per scopi diversi da quelli estrattivi.

Art. 34 - AREE PER PARCO ROTTAMI

Il deposito su aree scoperte di materiali e rottami ferrosi e di quelli provenienti dalla demolizione di auto parco rottami, possono trovare sistemazione esclusivamente all'interno delle zone industriali o artigianali, alle seguenti condizioni e prescrizioni:

* l'area deve essere circondata da una triplice cortina di alberi ad alto fusto;
* deve essere evitato qualsiasi inquinamento del suolo;
* il ciclo di accatastamento e di immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore a sei mesi.

Tali depositi sono vietati in tutte le altre zone del territorio comunale.

I depositi esistenti in altre zone devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e comunque entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 35 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura e genere avvengano ritrovamenti di natura archeologica o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario, al direttore dei lavori e all'assuntore degli stessi, di fare entro 24 ore denuncia al Sindaco e alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui innanzi il Sindaco può disporre la totale o parziale sospensione dei lavori con riserva di motivarla entro 10 giorni; nello stesso tempo il Sindaco indica gli elementi necessari per una eventuale variante ai lavori e può, sentita la Soprintendenza, disporre la revoca della concessione.

Fatta salva ogni altra sanzione disposta dalle leggi statali e regionali, la mancata denunzia di cui al precedente primo comma comporta la immediata ed automatica decadenza della concessione.

Art. 36 - ZONE DI RECUPERO

Il Piano Regolatore Generale individua con apposita perimetrazione le aree ove, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.08.78 n. 457, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante gli interventi previsti dalla stessa legge. Il centro di più antica origine

nonché la borgata Aieni sono individuate come zone di recupero ai sensi del medesimo art. 27 della legge 457/78.

CAPITOLO IV- ZONE "A"

Art. 37 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, in applicazione dell'art. 17 della legge 765/67, nelle seguenti zone:

ZONE A: comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici e ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o ambientale.

ZONE B: comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nelle zone A e delle case o fabbricati sparsi.

ZONE C: comprendenti le parti del territorio comunale in cui il Piano Regolatore Generale prevede la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D: comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il Piano Regolatore Generale ne prevede la costruzione.

ZONE E: comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.

ZONE F: comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no.

Art. 38 - ZONE OMOGENEE DI TIPO "A"

Sono classificate di tipo 'A' le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani, semplici nuclei o isolati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di essi; il tutto come indicato nella TAV. 53 del P.R.G.

Gli interventi in tali zone sono finalizzati al recupero dei singoli edifici, degli isolati, e quindi dell'intero nucleo, in quanto essi configurano testimonianze di cultura che devono essere conservate e trasmesse intatte. Ciò anche per motivazioni di ordine sociale in quanto gli edifici e gli isolati devono essere recuperati e resi abitabili ed agibili per essere posti al servizio dell'intera comunità cittadina.

Essi perciò hanno come scopo:

* mantenere la popolazione attuale;
* mantenere la struttura urbanistica ed architettonica del quartiere prevedendo il recupero delle zone degradate;
* conseguire il restauro conservativo ed il recupero igienico edilizio delle residenze e delle unità adibite al commercio al dettaglio e all'artigianato;

* garantire il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio e all'artigianato non nocivo;
* consentire l'allontanamento di attività nocive, o che comportano di norma notevole affluenza di pubblico e comunque quelle non compatibili con il recupero conservativo della zona;
* prevedere la possibilità di modifica di destinazioni d'uso di edifici per uso pubblico ed attività sociali, associative e culturali, in subordine per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni, compatibilmente alle tipologie degli edifici, e per residenze per i piani superiori;
* prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà e di interesse pubblico per i soddisfacimento delle esigenze sociali del quartiere e della città.

Nel Piano Regolatore Generale sono state individuate tre zone di tipo "A":

ZONA "A1" – Comprende il nucleo originario (1840) nonché le parti di territorio urbano che hanno costituito il primo impianto urbanistico – edilizio.

ZONA "A2" – Comprende aree ed immobili di significato storico, nel senso che si tratta di tessuti formalizzati su griglie geometriche dei primi decenni del novecento.

ZONA "A3" – Comprende le parti del territorio extraurbano che, per presenze paesistiche, storiche, archeologiche e per particolarità del paesaggio agricolo, necessitano di salvaguardia. In questa individuazione è compresa la Borgata Aieni ***unitamente alle grotte "Lacedduzza" e "Cotogni" ed alle Specchie ricadenti nel territorio comunale***.

Art. 39 - DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE "A"

Nelle zone A sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

* attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermarket;
* depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
* stazioni di rifornimento di carburante;
* strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale).

In particolare negli edifici destinati alla residenza sono consentiti anche:

* gli studi professionali;
* servizi ed associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
* servizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, limitatamente ai piani terreni, purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici.

Le attività vietate esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, descritte al primo comma del presente articolo, devono essere rimosse entro sei mesi dalla data di definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 40 - TIPI DI INTERVENTO NELLE ZONE "A"

Nelle zone A sono consentiti, con le limitazioni, le prescrizioni e le esclusioni di cui all'ottavo comma del presente articolo ed al secondo e terzo comma del successivo art. 41, i seguenti tipi di interventi edilizi per la cui definizione si rimanda all'art. 2 del Regolamento Edilizio:

- ***nuova costruzione;***
- ***demolizione;***
- ***ricostruzione;***
- ***ampliamento;***
- ***sopraelevazione;***
- ***manutenzione ordinaria;***
- ***manutenzione straordinaria;***
- ***restauro e risanamento conservativo;***
- ***risanamento igienico-edilizio;***
- ***ristrutturazione edilizia;***
- ***ristrutturazione urbanistica.***

Il Piano Regolatore Generale qualifica come beni culturali di valore ambientale i giardini esistenti ai margini o all'interno degli isolati, vincolandone il loro uso, ***compatibilmente con gli interventi ammissibili***, e prescrivendo per essi il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro incremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel territorio comunale, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 01.06.1939 n.1089, devono conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Gli interventi sugli edifici eventualmente proposti a vincolo devono conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria che deve comunque conseguire il parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di Piano di Recupero esteso all'intero isolato.

Nelle zone A può essere promossa la formazione di Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica, il cui ambito di intervento deve essere esteso almeno ad un intero isolato.

Il P.P. dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree scoperte o libere; per esse è prescritto:

* il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni tradizionali in “basolato” di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici;
* la sistemazione del verde nelle aree libere o di pertinenza degli edifici pubblici e privati;
* il divieto di qualsiasi costruzione entro e fuori terra anche a carattere precario.

Per gli immobili non classificati, ai sensi del successivo art. 41, di primaria o secondaria importanza, sono consentiti i seguenti interventi, previo rilascio, ove previsto, del relativo titolo abilitativo, in assenza di preventivo Piano di Recupero:

- ***nuova costruzione, demolizione, ricostruzione e ampliamento con l'applicazione in particolare delle norme di cui ai successivi art. 41, quarto comma e 44 e dell'art. 4, punto 4.8 del Regolamento Edilizio;***
- ***sopraelevazione, con l'applicazione in particolare delle norme di cui ai successivi art. 41, quarto comma e 44 e dell'art. 4, punto 4.8 del Regolamento Edilizio;***
- ***sopraelevazione, con l'applicazione delle norme di cui ai successivi art. 41, quarto comma e 49, limitatamente al solo piano primo sul piano terra esistente alla data di entrata in vigore del PRG;***
- ***manutenzione ordinaria;***
- ***manutenzione straordinaria;***
- ***restauro e risanamento conservativo;***
- ***risanamento igienico-edilizio;***
- ***ristrutturazione edilizia;***

non sono consentiti i seguenti interventi:

- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

L'applicazione, ove prevista, delle norme di cui al successivo art. 49 avviene anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 4, punto 4.8 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi da interventi di demolizione tutti i fabbricati coperti da volte di tipo tradizionale.

Art. 41 – INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E DI PREGIO AMBIENTALE

Sono stati individuati, nell'ambito delle zone A, nonché in zone B contermini alla perimetrazione delle zone A1 e A2, edifici di interesse storico e/o artistico di primaria e secondaria importanza. (Tav. 35 e 53).

Per gli immobili di primaria importanza sono consentiti i seguenti interventi, previo rilascio, ove previsto, del relativo titolo abilitativo, in assenza di preventivo Piano di Recupero:

- ***ampliamento, limitatamente alla realizzazione, con le limitazioni di cui al punto 2.9 dell'art. 2 del Regolamento Edilizio, di servizi igienici;***
- ***sopraelevazione, con l'applicazione delle norme di cui al successivo art. 44 ed all'art. 4, punto 4.8 del Regolamento Edilizio, limitatamente al solo piano primo sul piano terra esistente alla data di entrata in vigore del PRG, in presenza di tipologie edilizie con schema di accrescimento in verticale;***
- ***manutenzione ordinaria;***
- ***manutenzione straordinaria;***
- ***restauro e risanamento conservativo;***
- ***risanamento igienico-edilizio;***
- ***ristrutturazione edilizia, ove questa non comporti la demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello preesistente;***

sono altresì consentiti, previa formazione di Piano di Recupero esteso all'intero isolato, i seguenti interventi:

- ***nuova costruzione;***
- ***demolizione;***
- ***ricostruzione;***

non sono consentiti i seguenti interventi:

- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Per gli immobili di secondaria importanza, oltre agli interventi consentiti, con le limitazioni e prescrizioni di cui al precedente comma, per gli immobili di primaria importanza, sono altresì consentiti, previo rilascio del relativo titolo abilitativo, in assenza di preventivo Piano di Recupero, i seguenti interventi:

- ampliamento, con l'applicazione in particolare delle norme di cui al successivo art. 44 ed al punto 4.8 dell'art. 4 del Regolamento Edilizio, limitatamente al piano terra esistente alla data di entrata in vigore del PRG;

non sono consentiti i seguenti interventi:

- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere quali roulottes, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Qui di seguito sono indicate le norme generali da osservarsi per gli interventi sugli edifici di primaria e secondaria importanza:

1. COPERTURE

   Le strutture di copertura devono mantenere le stesse configurazioni geometriche esistenti con reimpiego, per quanto possibile, del materiale originale da integrare, ove indispensabile, con materiale della stessa natura e forma.

   Sono escluse ovunque e per qualsiasi dimensione, coperture e pensiline di materiale traslucido, di lastre fibro-cemento, di lamiera e simili.

   Le coperture piane di tipo praticabile devono essere pavimentate con pietra locale, lastronatura cementizia riquadrata, laterizio.

   E' vietata, nelle coperture a tetto, l'alterazione delle altezze di colmo e di gronda.

   Le coperture a falde e le soffitte, che non costituiscono superfetazione e/o modifiche recenti, dovranno restare tali.

   Sui piani di copertura è vietata la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo, anche se provvisori e/o precari, quali verande, logge, tettoie e simili, ad eccezione dei volumi tecnici per ascensori e/o impianti tecnologici.

2. CANALI DI GRONDA

   E' vietato l'uso di canali di gronda in plastica. Sono da preferire quelli in lamiera verniciata, se non di rame. In particolare si fa obbligo di conservare, restaurare e integrare le gronda di pietra naturale ove esistenti.

3. PLUVIALI

   E' vietato l'uso di pluviali di plastica messi in opera a vista sulle facciate. Sono da preferire quelli in lamiera verniciata se non di rame. Il tratto inferiore, fino all'altezza minima di 2 metri, se esterno, deve essere in tubo di ghisa verniciata o di acciaio smaltato.

   Lo sbocco dell'acqua raccolta deve avvenire direttamente nella rete urbana delle acque bianche. Ove detta rete manchi lo sbocco del pluviale deve avvenire nella sede stradale al di sotto del piano marciapiede.

   Ove, infine, manchi anche quest'ultimo, lo sbocco è consentito a livello stradale con opportuno elemento di raccordo.

4. COMIGNOLI

   I comignoli esistenti vanno conservati nelle forme originarie e recuperati alla loro funzione. Quelli di nuova costruzione devono uniformarsi alle forme tradizionali.

5. SOLAI E VOLTE

E’ ammessa la sostituzione di solai di legno non recuperabili. con solai a struttura in acciaio, cemento armato e latero-cemento.

La variazione di quota dei solai, in caso di sostituzione, sarà ammessa solo quando ciò non comporti lo stravolgimento della tipologia dell’organismo edilizio, con particolare riguardo

alle aperture esterne.

Ogni intervento sui solai deve tendere al recupero dell’esistente e, soltanto in caso di dimostrata impossibilità di effettuare detto recupero, sono ammesse le sostituzioni di cui al precedente comma.

E’ vietata l’alterazione della struttura portante e di tutte le coperture a volta, eccetto che in caso di gravissimi dissesti statici (la pericolosità andrà documentata con relazione scrittografica del quadro lesionativo e sulle cause del dissesto, sottoscritta dal tecnico progettista) in cui la demolizione e la ricostruzione saranno effettuate in forme e con materiali uguali od omologhi agli altri.

6. FACCIATE

Negli edifici, per le facciate e le superfici murarie in genere, sia verso spazi pubblici che verso spazi privati (compresi gli intradossi degli archi), è vietata ogni oloC od ta

E' prescritto in particolare:

a) il rilievo quotato in scala 1:50 dello stato di fatto dell'edificio completo in ogni sua parte, incluse le sistemazioni e gli elementi esterni qualificanti ed il rilievo dei particolari architettonici costruiti, in scala 1:20;
b) i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti e il corrispondente profilo del fronte prospiciente, nonché le sezioni trasversali delle sedi stradali;
c) documentazione fotografica dello stato di fatto ed i particolari significativi dello spazio interno ed esterno;
d) progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50 completo di piante, prospetti e sezioni con indicazione differenziata delle demolizioni e delle nuove opere che si intendono eseguire;
e) descrizione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste nel progetto;
f) relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono realizzare, precisandone il tipo di intervento e la destinazione d'uso di ogni sua parte.

Per gli edifici soggetti o proposti a vincolo di tutela, gli elaborati dovranno essere integrati con:

* documentazione storica ed eventualmente anche storiografica con tutti gli elementi significativi di rilievo idonei per illustrare l'evoluzione storica dell'edificio;
* rilievo stratigrafico delle varie strutture dal quale risulti la successione nel tempo delle trasformazioni intervenute con la indicazione dei materiali e delle tecnologie;

Tutti gli interventi nelle zone A, possono essere progettati e diretti esclusivamente da professionisti abilitati, ai sensi dell'art. 52 del R.D. 23ottobre 1925 n. 2537, in attuazione della legge 24 giugno 1923 n. 1359, nonché delle direttive emanate dal Ministero dei Beni Culturali attraverso le Soprintendenze Regionali.

Per gli edifici soggetti o proposti a vincolo di tutela e per gli altri eventualmente individuati dal P.P., durante l'esecuzione dell'opera il direttore dei lavori dovrà periodicamente trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale una relazione con documentazione fotografica relativa allo sviluppo degli interventi.

In caso di crollo o di demolizioni non autorizzate di parti o strutture di edificio o di elementi architettonici, anche in corso di esecuzione dei lavori, è obbligatorio il ripristino dello stato originario con i materiali preesistenti e le stesse tecnologie.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria si richiede un rilievo dello stato dei luoghi, un'ampia documentazione fotografica, nonché dettagliata relazione sullo stato attuale con ampia descrizione delle opere da eseguire.

Per gli interventi di sostituzione edilizia parziale e/o totale, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per quelli di nuova edificazione su lotti liberi, il progetto edilizio, oltre

a tutti gli elaborati descritti, nei commi precedenti deve essere corredato da elaborati finalizzati ad inquadrare i detti interventi nel tessuto dell'isolato.

Art. 43 - PIANI DI RECUPERO NELLE ZONE A

Tutte le aree e gli immobili ricadenti nelle zone A1 e A2, secondo le perimetrazioni riportate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, sono individuati come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Nell'ambito di tale zona, ai sensi e con le modalità dell'art. 30 della legge 5.08.1978n. 457, i proprietari di immobili ricadenti possono presentare proposte di piano di recupero per interventi conformi alle norme dei precedenti articoli.

La Borgata Aieni, tipizzata Zona A3 perimetrata nella Tav. 52 come area di interesse architettonico-rurale è assoggettata a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata.

I Piani di recupero devono ottenere il preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali, archittettonici, artistici e e storici della Puglia.

CAPITOLO V- ZONE "B"

Art. 44 - ZONA B1 - RESIDENZIALE O DI COMPLETAMENTO

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative;
- attrezzature sportive e palestre.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale, diverse da quelle indicate in precedenza.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate nel precedente comma, esistenti, devono essere rimosse appena saranno disponibili le aree attrezzate nei comparti per gli insediamenti produttivi.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione su lotti non edificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti sono ammessi, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- indice di fabbricabilità fondiaria	If	=	5,00	*mc./mq.*
- rapporto di copertura	Rc	=	0,60	*mq./mq.*
- altezza massima	H_{max}	=	10,50	*m.*
- numero dei piani	NP	=	2 + PT	

Al fine di migliorare l'organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la ricostruzione edilizia e la ristrutturazione estesa ad un intero isolato mediante Piano

Particolareggiato (P.P.) o Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria If = 5,00 *mc./mq.*
- indice di utilizzazione fondiaria UF = 2,00 *mq./mq.*
- rapporto di copertura Rc = 0,60 *mq./mq.*
- altezza massima H_{max} = 10,50 *m.*
- numero dei piani NP = 2 + PT

Gli interventi si attuano direttamente mediante concessone edilizia.

Art. 45 - ZONE B2 - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati parzialmente da fabbricati costruiti con varie tipologie edilizie (schiera, linea, case isolate),in epoca più recente, e le aree di completamento non ancora edificate comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe. Trattasi di aree ed immobili già tipizzate come zone "*a2 di completamento*" nel Programma di Fabbricazione assoggettate a lottizzazione convenzionata, nonché aree ed immobili tipizzate C4.1 "*attrezzature di interesse collettivo*".

In tale zona sono consentite le stesse destinazioni, oltre a quelle residenziali; previste per le zone B1 (art.44).

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del Piano Regolatore Generale con divieto di conversione delle attuali superfici con destinazioni residenziali, ad altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Esse, esistenti, devono essere rimosse appena saranno disponibili le aree attrezzate nei comparti per gli insediamenti produttivi.

Per i fabbricati esistenti, gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- ampliamento e sopraelevazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi di nuova costruzione su lotti inedificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti devono essere eseguiti con il rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria If = 4,00 *mc./mq.*
- rapporto di copertura Rc = 0,60 *mq./mq.*

- altezza massima H_{max} = 10,50 *m.*
- numero dei piani NP = 2 + PT

Per gli interventi di risanamento igienico-edilizio è obbligatoria la concessione convenzionata.

Ogni isolato costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia. L'Amministrazione Comunale potrà fissare, in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rinvenienti dalla mancata cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 46 - ZONA B3 - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati parzialmente da fabbricati costruiti con varie tipologie edilizie (schiera, linea, case isolate), in epoca più recente, già tipizzati come aree agricole nel vigente Programma di Fabbricazione.

In tale zona sono consentite le medesime destinazioni, oltre a quelle residenziali, previste per le zone B1 al precedente Art. 44.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, con divieto di conversione delle attuali superfici con destinazioni residenziali ad altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Esse, esistenti, devono essere rimosse appena saranno disponibili le aree attrezzate nei comparti per gli insediamenti produttivi.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- ampliamento e nuova costruzione;
- sostituzione edilizia.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

indice di fabbricabilità fondiaria If = 2,00 *mc./mq.*

rapporto di copertura Rc = 0,50 *mq./mq.*

altezza massima H_{max} = 7,50 *m.*

distanza dai confini = 5,00 *m*

numero dei piani NP = 1+PT

Ogni isolato costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia. L'Amministrazione Comunale fisserà, in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rinvenienti dalla mancata cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 47 – ZONA B4 – AREE ED ISOLATI IN CORSO DI ATTUAZIONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Comprende le aree e gli isolati del centro urbano già tipizzati dal vigente Programma di Fabbricazione come *zone a2 di completamento*, assoggettati a strumentazione esecutiva. Su queste aree sono state presentate proposte pianificatorie mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

Il Piano Regolatore Generale ha recepito i contenuti di detti strumenti urbanistici esecutivi, confermandone la destinazione d'uso, gli indici edilizi e i parametri urbanistici. Ognuno di questi piani costituisce comparto edificatorio autonomo. Pertanto gli interventi si attuano direttamente, mediante concessione edilizia, alle condizioni tutte stabilite nelle convenzioni allegate ai relativi piani di lottizzazione. Nei casi in cui le lottizzazioni non abbiamo ottenuto la definitiva approvazione, il rilascio delle concessioni edilizie deve essere subordinato oltre che alla definitiva approvazione dello strumento esecutivo, anche alla stipula della relativa convenzione.

Nei casi in cui le previsioni del Piano Regolatore Generale non coincidano esattamente con i contenuti delle lottizzazioni convenzionate già approvate è comunque consentito attuare gli interventi nelle parti rimaste invariate; è altresì necessario provvedere preventivamente alla redazione di opportune varianti, ove si accertino nelle previsioni del Piano Regolatore Generale modifiche sostanziali rispetto ai contenuti delle lottizzazioni.

Art. 48 – ZONA B5 – AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA P.E.E.P. IN CORSO DI ATTUAZIONE

Comprende le aree e gli isolati del centro urbano già tipizzati dal vigente Programma di Fabbricazione come *zona a3.1 residenziale di espansione.* Su dette aree è stato approvato con delib. di C.C. n.104 del 31.05.1985 un piano per l'Edilizia Economica e Popolare, che il Piano Regolatore Generale conferma integralmente nei suoi contenuti.

Pertanto tutti gli interventi previsti in questa zona si attuano direttamente con concessioni edilizie, nell'osservanza degli indici edilizi e dei parametri urbanistici, contenuti nelle norme di esecuzione del P.E.E.P. citato.

Art. 49 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE A1 E A2 , B1 E B2 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI

Nelle zone classificate nelle tavole di Piano Regolatore Generale come A1 e A2, B1 e B2, sono ammesse le sopraelevazioni del Piano Terreno con realizzazione del solo primo piano, qualunque sia il volume costruito al piano terreno.

La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno.

Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali.

L'altezza massima consentita è di m.8,50 nel rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti.

E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

Per tutte le costruzioni nelle zone A1 e A2, B1 e B2, che comportano il rilascio di singola concessione, le norme di cui ai punti 1 e 2 dell'art.9 del D.M. 2.04.1968 n.1444 (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) vanno applicate solo compatibilmente con lo stato di fatto costituito, sia dalla viabilità esistente, sia dai distacchi esistenti, e ciò in considerazione che l'esistente rappresenta di fatto un piano particolareggiato esecutivo (rif. circ. della Regione Puglia prot. n.344 del 4.05.1972).

In ogni caso le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

Nei cortili la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edifico o di edifici confinanti e di m.5,00.

Nelle chiostrine, detta distanza è ridotta a m.3,00.

Le distanze tra i fabbricati possono essere ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade.

CAPITOLO VI- ZONE "C"

Art. 50 - ZONA C1 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI

Comprende le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del Piano Regolatore Generale e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (P.E.E.P - P.Z. - P.P.) estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di Piano Regolatore Generale.

Le procedure di formazione e di approvazione dei suddetti piani esecutivi obbediscono alle disposizioni della L.R. 56/80 e delle leggi nazionali che regolano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale	Ift	=	4,00	*mc./mq.*
- distanza tra fabbricati		=	10,00	*m.*
- distanza dai confini e dalle strade		=	5,00	*m.*
- Altezza massima	H_{max}	=	10,50	*m.*
- Rapporto di copertura	Rc	=	0,50	*mq./mq.*
- Numero di piani	NP	=	2+PT	

Art. 51 – ZONA C2 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Comprende le aree e gli isolati del centro urbano già tipizzati dal vigente Programma di Fabbricazione come *zona a3 di espansione* da sottoporre a strumentazione urbanistica preventiva.

Su queste aree sono state presentate proposte pianificatorie mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata. Il Piano Regolatore Generale recepisce i contenuti di detti strumenti urbanistici esecutivi, confermandone la destinazione d'uso, gli indici edilizi ed i parametri urbanistici.

Le aree e gli isolati compresi in ciascuno di detti Piani di lottizzazione, costituiscono comparto edificatorio autonomo.

E' pertanto consentito attuare direttamente gli interventi edilizi nei comparti in cui i piani esecutivi hanno compiuto l'iter di definitiva approvazione, ivi compresa la stipula della relativa convenzione.

In tutti gli altri casi gli interventi edilizi sono subordinati alla definitiva approvazione dello strumento esecutivo e alla stipula della relativa convenzione.

Nell'ipotesi che il Piano Regolatore Generale abbia modificato, in tutto o in parte, le originarie previsioni dei Piani di lottizzazione, è indispensabile che si proceda, prima dell'attuazione di qualsiasi intervento nel comparto, alla redazione di una variante al Piano di lottizzazione o alla proposta di un nuovo strumento esecutivo.

Le nuove proposte di pianificazione esecutiva devono essere formulate attenendosi ai seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	=	1,5	*mc./mq.*
- Distanza dai confini e dalle strade		=	5,00	*m.*
- Altezza massima	H_{max}	=	10,50	*m.*
- Rapporto di copertura	Rc	=	0,40	*mq./mq.*
- Numero di piani	NP	=	2+PT	

Art. 52 – ZONA C3 –AREE DI ESPANSIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Comprende aree ed immobili già tipizzati dal vigente Programma di Fabbricazione come *zona a3 di espansione* da sottoporre a strumentazione urbanistica esecutiva. Trattasi in realtà di maglie urbane pressocché definite urbanisticamente, nelle quali si è sviluppata una realtà edilizia tale da rendere ormai superflua la redazione di un qualsivoglia piano esecutivo. In queste zone è possibile attuare direttamente gli interventi edilizi, alle seguenti condizioni:

– i progetti devono essere redatti, osservando i seguenti indici edilizi e parametri urbanistici:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria	Iff = 2,5 mc/mq
Altezza Massima	Hmax = 10,50 m
Rapporto di Copertura	Rc = 0,40
Numero di Piani	Np = 2 + PT.

– ai consueti oneri concessori deve essere aggiunto un contributo rinveniente dalla monetizzazione a causa della mancata cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, almeno nella misura di mq.12 per ogni abitante insediabile.

Art. 53 - ZONE C4 - AREE DI ESPANSIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC).

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del Piano Regolatore Generale come comparti di intervento urbanistico unitario comprendenti anche aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo, secondo le ubicazioni e le sistemazioni previste dal Piano Regolatore Generale.

Nelle zone C4 incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

* residenziali;
* commercio al dettaglio ed artigianato di servizio alla residenza nella misura complessiva del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento.

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora il comparto di intervento comprenda anche aree da destinare a servizi ed attrezzature collettive secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 12,00 per abitante insediabile.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale	Ift	=	1,5	*mc./mq.*
- indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	=	2,00	*mc./mq.*
- distanza tra fabbricati		=	10,00	*m.*
- distanza dai confini e dalle strade		=	5,00	*m.*
- Altezza massima	H_{max}	=	7,50	*m.*
- Rapporto di copertura	Rc	=	0,40	*mq./mq.*
- Numero di piani	NP	=	1+PT	

CAPITOLO VII – ZONE "D"

Art. 54 - ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Si tratta di aree che il Piano Regolatore Generale ha tipizzato in zona agricola, al fine di favorire l'insediamento di un impianto per la produzione di energia elettrica pulita, utilizzando la lavorazione delle biomasse (scarti agricoli, sottoprodotti dell'industria agro-alimentare, paglia, vinacce, sansa).

Sono consentiti anche insediamenti aventi le seguenti destinazioni:

* impianti ed edifici industriali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
* attrezzature ed impianti commerciali;
* attrezzature tecnologiche pubbliche;
* depositi e magazzini.

E' vietata ogni destinazione residenziale con la eccezione di un solo alloggio, per impianto, ad uso del custode, ovvero del dirigente o del titolare dell'impresa, per una superficie utile non superiore a mq.150. Non è consentito realizzare la residenza, in assenza o antecedentemente alla costruzione dell'insediamento produttivo. In ogni caso il volume destinato alla residenza deve essere computato entro i limiti del volume totale realizzabile.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e di assistenza ai lavoratori.

Sono consentiti interventi diretti, ***previa redazione di piano attuativo,*** con il rispetto dei seguenti indici***:***

- indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	=	1,00	*mc./mq.*
- distanza minima dai confini e dalle strade		=	6,00	*m.*
- altezza massima	H_{max}	=	13,50	*m.*
- rapporto di copertura	Rc	=	25%	

In ogni caso la distanza dai confini e dalle strade non può essere inferiore alla metà dell'altezza degli edifici esistenti o da costruire.

Art. 55 – ZONE D2 – AREE PRODUTTIVE PER L'ARTIGIANATO, IL COMMERCIO E LA PICCOLA INDUSTRIA ESISTENTI IN COMPLETAMENTO

Sono costituite da alcuni comparti previsti dal Piano Regolatore Generale comprendenti aree ed immobili già impegnati da attività artigianali, commerciali e industriali di piccole e medie dimensioni, per le quali il Piano Regolatore Generale consente completamenti, ampliamenti e nuove costruzioni secondo le prescrizioni che seguono.

Sono vietate le destinazioni residenziali ad eccezione di un solo alloggio per azienda od impianto artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq.150. Non è consentito realizzare la residenza, in assenza o antecedentemente alla costruzione dell'insediamento produttivo. In ogni caso il volume destinato alla residenza deve essere computato entro i limiti del volume totale realizzabile.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della Legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, sono consentite ristrutturazioni, ampliamenti e nuove costruzioni mediante concessione nel rispetto di quanto disposto dall'art.10 della Legge 10/77. Sono consentite costruzioni in aderenza a manufatti esistenti.

Negli interventi si applicano i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria Iff = 2,00 *mc./mq.*
- distanza minima dai confini e dalle strade = 6,00 *m.*
- Altezza massima H_{max} = 10,50 *m.*
- Rapporto di copertura Rc = 40%

In ogni caso la distanza dai confini e dalle strade non può essere inferiore alla metà dell'altezza degli edifici esistenti o da costruire.

Art. 56 - ZONE D3 – AREE PRODUTTIVE PER L'ARTIGIANATO, IL COMMERCIO E LA PICCOLA INDUSTRIA IN ESPANSIONE

Sono costituite da alcuni comparti previsti dal Piano Regolatore Generale per nuovi insediamenti artigianali, commerciali e industriali di piccole e medie proporzioni.

Gli interventi nei predetti comparti sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato (PP) o (PIP), esteso all'intero comparto che deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate alle attrezzature e ai servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie di intervento.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

* impianti ed edifici artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
* attrezzature ed impianti tecnico--artigianali;
* attrezzature tecnologiche municipali o di altri enti pubblici;
* depositi e magazzini.

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda o impianto, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode, per una superficie utile Su non

superiore a mq. 150,00. Non è consentito realizzare la residenza, in assenza o antecedentemente alla costruzione dell'insediamento produttivo. In ogni caso il volume destinato alla residenza deve essere computato entro i limiti del volume totale realizzabile.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

* Indice di fabbricabilità territoriale Ift = 2,00 mc./mq.;
* Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 1,00 mq./mq.;
* Rapporto di copertura Rc = 0,40 mq./mq.;
* Altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici H_{max} = 10,50 m.;
* Distanza minima dai confini del lotto (i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto) D = 6,00 m.;
* Distacco minimo dei fabbricati dal ciglio stradale = 6,00 m.;
* Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto = altezza dell'edificio più alto e, comunque, non inferiore a m. 5,00;
* Area del lotto da destinarsi a verde, in aggiunta ai parcheggi, non inferiore al 30% della superficie fondiaria Sf;
* Area minima del lotto SF = 1500 mq.

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messe a dimora cortine di alberature ad alto fusto.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione ed adeguamenti delle opere che garantiscano il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, in
base alle prescrizioni della legge 319/76, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Art. 57 - DISTANZE DAI CONFINI E DISTACCHI TRA FABBRICATI

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle presenti N.T.A. e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 4, punti 1, 2 e 3 del Regolamento Edilizio, nelle zone pubbliche e di interesse generale, nelle zone a prevalente destinazione residenziale nelle zone per attività produttive, vigono le seguenti norme generali relative al distacco dai confini e fra fabbricati ed alle distanze dal ciglio stradale.

a) distacco dai confini (dc):

   dc = H x 0,50, e comunque non inferiore a ml. 5,00

b) distacco fra i fabbricati (df):

   df = semisomma delle altezze prospicienti e comunque non inferiore a ml. 10,00

   Nel caso di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, che abbiano altezza maggiore del doppio della rispettiva distanza dai confini, le

nuove costruzioni potranno essere realizzate con distanze dai confini pari alla metà dell'altezza massima del proprio fronte corrispondente, con un minimo di m. 5,00.

Qualora il distacco fra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate fino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto.

Art. 58 - DISTANZE DALLE STRADE

La distanza dalle strade (ds), ad eccezione degli allineamenti prevalenti esistenti sono le seguenti:

1) per strade di larghezza inferiore a ml. 7 = ml. 5,00
2) per strade di larghezza fra ml. 7 e ml. 15 = ml. 7,50
3) per strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00

CAPITOLO VIII – ZONE "E"

Art. 59 - ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico.

Tutti gli interventi di nuova edificazione in tali zone devono essere conformi alle previsioni di piani zonali o, in loro assenza, devono aver conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art.9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni. Sono esenti da tale obbligo gli interventi con concessione a titolo oneroso.

E' consentita la realizzazione anche del piano seminterrato, purché compreso entro la superficie coperta del manufatto, e destinato a deposito, centrali termiche, garages.

Gli interventi a titolo oneroso sono assoggettati ai seguenti indici e parametri:

• per le Zone E1 -E2 – E3:	Lotto Minimo	8.000 mq
	Volume Massimo Edificabile	350 mc
	Altezza Massima	Hmax = 4,50 m
	Distanza dai Confini	10,00 ml
• per le Zone E4:	Lotto Minimo	16.000 mq
	Volume Massimo Edificabile	500 mc
	Altezza Massima	Hmax = 4,50 m
	Distanza dai Confini	10,00 ml

Tutti i manufatti edilizi devono essere realizzati con tipologia e materiali compatibili con l'ambiente ed il paesaggio rurale; sono consentite esclusivamente tipologie assimilabili formalmente a trulli, lamie, ispirate alla tradizione costruttiva locale. Possono essere usati soltanto materiali tradizionali essendo tassativamente esclusi in particolare intonaci cementizi e plastici, infissi e serramenti in alluminio e in plastica ed ogni materiale non usato nella tradizione costruttiva locale.

E' prescritto l'uso del bianco quale colore predominante per tutti i manufatti realizzati nelle zone "E" agricole.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è inoltre subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

I rifacimenti di muri a secco esistenti e le realizzazioni di nuove recinzioni in muratura devono essere eseguiti con tecniche costruttive tradizionali e con l'impiego di materiali pietrosi locali.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

La concessione è gratuita per tutte le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, se finalizzate alla conduzione del fondo e in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 09 maggio 1975, n. 153.

E' consentito, altresì, il rilascio della concessione a titolo oneroso senza alcun abbattimento, per interventi finalizzati alla residenza e a soggetti che non hanno le caratteristiche per ottenere la concessione gratuita.

Per quanto riguarda la verifica della condizione di imprenditore agricolo o di coltivatore diretto o di bracciante agricolo, nonché le caratteristiche che devono possedere le residenze, valgono le disposizioni di cui alla Legge Regionale 12.02.1979 n. 6, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 31.10.1979 n. 66.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 20% della superficie utile (Su) esclusivamente per il miglioramento delle condizioni abitative (installazione di servizi igienici, tecnologici, cucine, etc..***)***. In tutte le zone agricole è fatto assoluto divieto aprire nuove strade e nuovi varchi di accesso alle proprietà fondiarie, salvo i casi in cui l'accesso è impedito. E' possibile altresì ristrutturare e potenziare l'attuale rete viaria, escludendo però ogni materiale che impedisca il naturale drenaggio e deflusso delle acque meteoriche. E' vietato l'uso dell'asfalto e di pavimentazioni che impermeabilizzano il suolo agricolo.

Art. 60 - PIANI DI SVILUPPO E DI RISTRUTTURAZIONE AGRICOLA

Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente ai sensi del precedente articolo e relativa documentazione;
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda;
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi;
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo;
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione.

Esso ha validità decennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto.

Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solo in conformità al progetto approvato.

Trascorso il termine fissato il piano perde efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione edilizia è subordinata all'approvazione di un nuovo programma di sviluppo.

Eventuali varianti al programma possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

Il piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola è redatto da tecnici abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali.

Art. 61 - COMMISSIONE PER LE ZONE AGRICOLE

A garanzia di una corretta applicazione delle presenti norme e di un competente esame della richiesta delle concessioni edilizie nelle zone agricole comprese quelle non subordinate al piano dì sviluppo agricolo, il Sindaco può avvalersi del parere di un’apposita commissione composta da un architetto, da un agronomo, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali, professionali ed eventuali associazioni cooperative del settore direttamente operanti nel territorio comunale, nonché da un rappresentante dell'IPA. Tale commissione consultiva opera ad integrazione della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 62 - DESTINAZIONI D'USO VIETATE IN ZONA AGRICOLA

Per gli edifici esistenti o di progetto, salvo diverse e speciali indicazioni contenute nelle presenti norme, sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso, rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale, ospedali, mattatoi, supermercati, depositi di materiale esplosivo e/o infiammabile, laboratori per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata dall'apposita commissione per le zone agricole possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche.

Art. 63 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

La concessione edilizia è subordinata, ai sensi dell'art.29 2° comma, L.R. 56/80, alla trascrizione, a cura e spese del richiedente all'asservimento, del manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto di obbligo suddetto costituisce vincolo di non edificabilità per le aree che hanno espresso tali volumetrie. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, il vincolo di non edificabilità si estende di fatto sulle aree della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli.

Se la superficie fondiaria risulta inferiore a quella necessaria in applicazione degli indici urbanistici, tale superficie si intende tutta vincolata.

La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo. Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al P.R.G. o di modifica della qualità delle colture introdotte in piani di sviluppo agricolo.

Accorpamento dei terreni non confinanti: ai sensi dell'art. 51 lett. G) della L.R. n. 56/80 per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. Possono essere accorpati terreni compresi soltanto nelle zone agricole di tipo E1–E2–E3–E4.

Non sono ammessi accorpamenti nei casi in cui gli interventi sono acconsentiti con concessioni a titolo oneroso.

Le aree non possono appartenere a più Comuni. Esse devono comunque costituire un unico complesso aziendale, intendendo questo nel caso di appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine.

Art. 64 - DIVISIONE IN ZONE DEL - TERRITORIO AGRICOLO

Le zone agricole sono distinte in:

- zone agricole normali (E1);
- zona a parco agricolo produttivo (E2);

- zone agricole speciali (E3);
- zone agricole di tutela ambientale ed urbana (E4);
- zone di tutela idrogeologica (E5).

Tali zone sono individuate sulla cartografia in scala 1:5.000, ed in parte, anche in scala 1:2.000.

La classifica della qualità della coltura, in caso di difformità rispetto a quanto indicato nella cartografia di piano, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'UTE., da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. E' data facoltà degli interessati, qualora lo stato delle colture in atto al momento della richiesta della concessione risulti difforme da quello censito dall'UTE, di produrre dichiarazione dell'IPA attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data. In tal caso gli interessati dovranno richiedere la conseguenze rettifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione edilizia.

Per le aziende con terreni ricadenti in zone agricole diversamente tipizzate, la superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni.

In questi casi, se l'intervento comporta l'accorpamento di terreni non contigui, l'edificazione dovrà insistere sull'appezzamento avente il più elevato indice di edificabilità fondiario, secondo quanto prescritto dalle presenti norme; diversamente, l'indice sul singolo appezzamento nel quale insiste la costruzione non dovrà superare 0,1 mc/mq. e la superficie coperta non dovrà superare il 20% del lotto d'intervento. In ogni caso la dimensione del fondo su cui si effettua l'intervento non può essere inferiore a mq.4000.

Si precisa che la tipizzazione del territorio agricolo, così come indicata nelle Tavole 45-46-47-48 (1:5000) è meramente indicativa, giacché il suolo agricolo ha subito e continua a subire trasformazioni continue in funzione della economicità delle colture. Pertanto l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché la commissione di cui al precedente art. 61, dovranno accertare, al momento della presentazione di istanze per qualsiasi modificazione del suolo, la effettiva natura della colture in atto e dì conseguenza applicare le relative norme di intervento.

Una diversa classificazione delle colture e pertanto una conseguente diversa tipizzazione delle aree agricole interessate, non costituisce variante al P.R.G., se riferita alle sole aree di tipo E1, E2 ed E3.

Art. 65 - ZONE E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo e pascolo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

- ***Indici di fabbricabilità fondiaria*** If = ***0,03*** mc./mq.
- Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici H_{max} = 7,50 m.

b) Per la residenza agricola a titolo gratuito:

- volume massimo in un unico edificio V = mc. 350
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre un ettaro 50 mc./ha
- Altezza massima H_{max} = 4,50 m.
- Lotto minimo mq. 10.000

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01.05.1968 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

La superficie minima Sf delle aree interessate dall'intervento non potrà' essere inferiore a mq.10.000.

Per gli edifici rurali di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.R.G., valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 71.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione e di ampliamento.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti, superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie, Sf inferiori a mq.10000, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una - tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente.

Art. 66 - ZONE E2 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo, del vigneto e da altre culture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti, salvo la sostituzione nel caso sia richiesto da esigenze di conduzione agricola.

Per gli edifici rurali di interesse ambientale contornati nelle tavole di Piano Regolatore Generale, valgono le modalità di intervento stabilite nel seguente art.71.

Per gli altri edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione e di ampliamento con aumento

una-tantum del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione di servizi igienici e tecnologici e il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicato i seguenti indici:

- Volume Massimo Edificabile — Vmax = 600 mc
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento — Sf = 2 ha
- Superficie utile massima complessiva del ricovero — Su = 50 mq
- Numero dei Piani — Np = 1

b) Per aziende agricole o raggruppate anche se non contigue, che raggruppano una superficie non inferiore a 8.000 mq., sono consentiti:

per la residenza:

- volume massimo in un unico edificio — V = 350 mc
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 8.000 mq. nel rapporto di — = 50 mc/ha
- Altezza massima — H_{max} = 4,50 m

per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- ***Indice di fabbricabilità fondiaria*** — If = ***0,03*** mc/mq
- Altezza massima compreso i volumi tecnici — H_{max} = 7,50 m

c) Può essere consentita, in caso ricorrano le condizioni previste dall'art. 9, lettera a) della legge 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione, con una superficie utile massima complessiva Su di mq. 50 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di due ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G.

Art. 67- ZONE E3 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE SPECIALI

Comprendono prevalentemente le zone agricole e fruttifere e quelle dove possono essere installati impianti per produzioni intensive e speciali.

Nelle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio, di ristrutturazione e di ampliamento con un aumento una tantum, del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi, anche se le

costruzioni esistenti superino gli indici prescritti nel successivo comma per tale zona e insistano su superficie fondiaria inferiore a quella minima consentita.

Per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- ***Indice di fabbricabilità fondiaria*** If = ***0,03*** mc./mq.
- ***Altezza massima*** H_{max} = 7,50 m.

Per la residenza:

- Volume massimo in unico edificio mc. 350, aumentabile per ogni ettaro in più oltre mq. 8.000 nel rapporto di mc. 50/ha.
- ***Indice di fabbricabilità fondiaria*** ***Iff = 0,03 mc / mq***
- ***Altezza massima compreso i volumi tecnici*** ***Hmax = 4,50 m***
- distanza minima dai confini D = 10,00 m
- Distanza minima dal ciglio stradale Secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.68
- Superficie minima del podere Sf = mq 8.000

Per gli edifici rurali di interesse ambientale (masserie, trulli e lamie) indicati nelle tavole di Piano Regolatore Generale valgono le modalità di intervento stabilite nel seguente art. 71.

Art. 68 - ZONE E4 - ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE ED URBANA

Comprendono le aree del territorio, individuate dal P.R.G. come zone E4 agricole di tutela ambientale ed urbana, che per la morfologia del terreno, dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Sono altresì classificate E4 le aree ***interessate da macchia mediterranea, nonché le aree*** agricole confinanti con la città "ridisegnata", a tutela della forma e della riconoscibilità urbana.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti e mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati, ***tratturi in terra battuta ed*** essenze arboree caratterizzanti ***il paesaggio come gli ulivi secolari***, recinzioni e manufatti tradizionali (aie, pozzi ed elementi di arredo, ***muri a secco,*** ecc.), che costituiscono parte integrante dell'ambiente. ***E' vietato modificare e bitumare i tratturi e la viabilità dei parchi e dei giardini secolari.***

a) Le masserie, le lamie, i trulli ed altri elementi di carattere ambientale devono essere tutelati con interventi di recupero finalizzati alla fruizione anche con destinazione residenziale e ricettiva. Per tali edifici sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, anche interventi in ampliamento secondo le norme e le caratteristiche di cui al successivo art.71.

b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio, di ristrutturazione e di ampliamento con l'aumento una tantum del 20% della superficie utile Su per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti. Possono essere consentiti anche interventi di

– conferma della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile Su preesistente.

c) Gli interventi di nuova edificazione destinati alle attività produttive agricole, nonché alle residenze a titolo gratuito, sono assoggettati ai seguenti indici e parametri:

Lotto Minimo	16.000 mq
Iff	***0,03 mc. / mq.***
Altezza Massima	***Hmax = 4,50 m per le residenze***
Altezza Massima	***Hmax = 7,50 m per le attività produttive***
Distanza dai Confini	10,00 ml

Tutti i manufatti edilizi devono essere realizzati con tipologia e materiali compatibili con l'ambiente ed il paesaggio rurale; sono consentite esclusivamente tipologie assimilabili formalmente a trulli, lamie, ispirate alla tradizione costruttiva locale. Possono essere usati soltanto materiali tradizionali essendo tassativamente esclusi in particolare intonaci cementizi e plastici, infissi e serramenti in alluminio e in plastica ed ogni materiale non usato nella tradizione costruttiva locale.

E' prescritto l'uso del bianco quale colore predominante per tutti i manufatti realizzati nelle zone E.

Il P.R.G. individua e sottopone a tutela le aree interessate da macchia mediterranea; esse sono indicate nella Tavola n°6 di 'Analisi dello stato fisico e giuridico del territorio' e tipizzate nella Tavola 45 Bis come ZONA E4 MACCHIA MEDITERRANEA. Entro il perimetro di dette aree è assolutamente vietata ogni modificazione della morfologia del suolo e dell'ambiente naturale.

Art. 69 – ZONA E5 – AREE DI TUTELA IDROGEOLOGICA

Il Piano Regolatore Generale coerentemente con le indagini geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche, condotte sul territorio dal dott. Giuseppe LUPARELLI – geologo, i cui contenuti sono rappresentati nelle Tavole 10-11-12-13-14-15, ha tipizzato come ZONA E5 le aree particolarmente difficili dal punto di vista idrogeologico, al fine di una tutela rigorosa ed assoluta che non pregiudichi ulteriormente il precario equilibrio naturale ed ambientale.

In queste aree è vietato qualsiasi intervento di trasformazione dello stato dei luoghi.

Art. 70 – INSTALLAZIONE DI SERRE

Nelle zone agricole, ad eccezione della Zona E5, è consentita la installazione di serre.

Per serre sono da considerarsi gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo

sviluppo di particolari colture. Sono distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime di m.3 in gronda e m. 6 al culmine se a falda, ed a m. 4 se a copertura piana.

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

Per le serre di tipo B il rapporto di copertura massimo è del 60% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di Concessione Edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serra non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per le singole zone.

Art. 71 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE

Il Piano Regolatore Generale individua e tipizza come zone A3 alcune aree ed immobili di interesse architettonico-rurale, che rappresentano nel paesaggio agrario momenti significativi della storia del lavoro dell'uomo e della sua presenza nel territorio. Si tratta delle "masserie": dette aree ed immobili sono assoggettati a tutela e gli interventi sono consentiti soltanto previa presentazione di progetti generali di recupero architettonico e di riqualificazione ambientale. I progetti possono prevedere i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento delle superfici utili e/o dei volumi entro il limite massimo del 20% delle quantità esistenti.

I progetti relativi agli interventi edilizi riguardanti aree ed immobili di interesse archeologico, ricadenti nelle zone A3, devono acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica della Puglia.

Sono consentite tutte le destinazioni compatibili con le caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ivi comprese la destinazione residenziale e quella ricettivo-turistica; quest'ultima solo se gli interventi proposti sono finalizzati ad attività agrituristiche.

Il paesaggio agrario di San Michele Salentino è caratterizzato da una diffusa presenza di "trulli e lamie", ***nonché*** da manufatti che appartengono alla storia della civiltà contadina e costituiscono esempi tipici di architettura rurale (***torri, edicole votive, pozzi, cisterne, trappeti e fogge)***.

Trattasi di un patrimonio di notevole valore storico-culturale-architettonico che merita di essere conservato con strumenti di tutela attiva, finalizzata alla fruizione dei beni, nell'assoluto rispetto dei valori complessivi dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Il Piano Regolatore Generale consente il recupero dei "trulli e delle lamie" anche per destinazioni residenziali; a tale scopo sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento delle superfici utili sino al raggiungimento del limite massimo di mq. 150, ivi comprese le superfici utili esistenti.

Si assume come dimensione del lotto minimo quella risultante dalla documentazione catastale in atto al momento della adozione del Piano Regolatore Generale; non sono assolutamente consentiti, ai fini della costruzione di manufatti edilizi, ulteriori e successivi frazionamenti delle attuali consistenze fondiarie.

I manufatti edilizi in ampliamento e/o in aggiunta ai trulli e alle lamie esistenti devono essere realizzati con tipologie e materiali compatibili con le preesistenze, nonché nel rispetto del verde e degli altri elementi caratterizzanti il paesaggio (muri a secco, siepi, arbusti, ecc.). E' ammessa esclusivamente la costruzione di manufatti assimilabili formalmente a trulli, lamie e/o tipologie edilizie risultanti dalla ricerca storica sulla edificazione rurale tradizionale.

Possono essere usati soltanto materiali tradizionali essendo tassativamente esclusi in particolare intonaci cementizi e plastici, infissi e serramenti in alluminio e in plastica ed ogni materiale non usato nella tradizione costruttiva locale.

E' prescritto l'uso del bianco quale colore predominante per tutti i manufatti realizzati nelle zone E.

Art. 72 - ATTIVITÀ E STRUTTURE AGRITURISTICHE

Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22 maggio 1985 l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio
rurale esistente, sia edilizio sia naturale, anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella turistica.

Rientrano tra tali attività:

a) dare ospitalità, anche con spazi destinati alla sosta di campeggiatori;
b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri;
c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o secondo itinerari agrituristici integrati.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche ì locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla condizione dello stesso.

Al fine di favorire l'attività agrituristica, il Piano Regolatore Generale prevede, nel caso di attività agrituristiche regolarmente assentite e certificate ai sensi della suddetta L.R., la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano nelle zone E per le destinazioni d'uso abitative, nella misura massima del ***10%***.

Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento delle volumetrie preesistenti, salvo il caso di edifici agricoli di particolare interesse storico e architettonico. In questo caso devono osservarsi le norme e le prescrizioni di cui al precedente art. 71.

I locali e gli alloggi destinati alla utilizzazione agrituristica devono possedere idonei requisiti di stabilità, sicurezza e decoro e devono essere dotati di servizi igienici adeguati al tipo di attività agrituristica svolta ed alla capacità ricettiva denunziata. I lavori di sistemazione e di restauro devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche tipologiche e l'aspetto architettonico complessivo degli edifici esistenti.

Gli interventi di ampliamento devono essere organicamente integrati nelle strutture architettoniche preesistenti.

CAPIT0L0 IX - ZONE "F"

Art. 73 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere secondo le previsioni di P.R.G. ed in base agli standards urbanistici stabiliti nel precedente art. 8.

La destinazione specifica delle singole aree, ove non sia stata prevista dal P.R.G., oppure una diversa destinazione di esse, all'interno delle categorie indicate dal P.R.G. dovrà essere stabilita dal Consiglio Comunale, nell'intento di assicurare il soddisfacimento degli standards stabiliti dal P.R.G. per ogni singola attrezzatura.

Per tali zone e' prevista la acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate dal P.R.G. occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature.

Art. 74 - ZONE FAI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media dell'obbligo.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria	If = 2,50 mc./mq.
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,75 mq./mq.
Rapporto di copertura	Rc = 0,35 mq./mq.
Altezza massima	Hmax = 10,50m.
Distanza minima dai confini e comunque non inferiore a m.6,00	D = Hmax
Parcheggi	mq.1 ogni 8 mq. di Su

Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport e a verde.

Art. 75 - ZONE FAC - ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche di quartiere

– culturale e partecipativi (centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni);
– sociali, sanitari ed assistenziali di quartiere, centro per anziani, consultori;
– commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere);
– direzionali di quartiere;
– depositi di attrezzature e autoveicoli comunali.

Può essere inserito in tali strutture anche l'asilo nido.

Tutte le attrezzature sociali, assistenziali, commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà in tal caso stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le caratteristiche pubbliche delle attrezzature.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

– Indice di fabbricabilità fondiaria If = 3 mc./mq.
– Rapporto di copertura Rc = 0,40 mq./mq.
– Altezza massima Hmax = 12,00 m.
– Parcheggi 1 mq. ogni 5 mq. di Su

Le attrezzature FAC possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale, purché le destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.R.G..

Art. 76 - ZONE FAR - ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate a centri religiosi, chiese e servizi parrocchiali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici massimi:

– Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,9 mq./mq.
– Parcheggi 1 mq. ogni 5 mq. di Su

Le aree verdi devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto.

Le aree dei comparti previsti per zone FAR saranno cedute dal Comune all'Amministrazione religiosa per la realizzazione propria della destinazione.

Art. 77 - ZONE FAV - VERDE ATTREZZATO

Sono destinate alle aree attrezzate per attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo, attrezzature sportive e ricreative.

In tali aree e' vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di costruzioni in precario occorrenti per ripostiglio attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 5% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato almeno il 50% della superficie del comparto.

Le predette aree possono formare oggetto di apposita convenzione, con Enti ed associazioni private, ai fini della loro manutenzione e gestione.

Art. 78 - ZONE FAS - VERDE SPORTIVO

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, e le attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- ***Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.***
- ***Per le attrezzature ed impianti coperti: Uf = 0,25 mq./mq. con altezza massima non superiore a ml.10,00. Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.***
- ***Per le attrezzature ricettivo-turistiche non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 25% della superficie fondiaria, con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1 mc./mq.; altezza massima ml.7,50.***

Le attrezzature sportive potranno essere realizzate e gestite, mediante concessione convenzionata, anche da cooperative, enti o privati. L'Amministrazione Comunale deve comunque garantire il controllo e l'uso pubblico con modalità stabilite in convenzione.

Art. 79 - ZONE FAP - PARCHEGGI PUBBLICI

Comprendono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standards urbanistici stabiliti nel precedente art. 8.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree destinate a parcheggi con carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale, oppure la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine, a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo.

In tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità' della concessione in modo da garantire il servizio pubblico.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto nella misura di almeno una pianta per ogni 30 mq.

Art. 80 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, secondo le previsioni di P.R.G., determinate in base agli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali della città e del suo comprensorio.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone F avviene di norma mediante acquisizione od esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti preposti istituzionalmente alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati altresì da Enti e soggetti privati che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, possano garantire l'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Gli interventi in tali zone, secondo le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o di progetti esecutivi pubblici o privati, estesi all'intera area indicata nelle tavole di P.R.G.; gli strumenti urbanistici attuativi potranno includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generare previsti dal P.R.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n. 6/79.

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservazione delle prescrizioni di cui al presente Articolo, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

Art. 81 - ZONA FEM – FIERE, MERCATI E SPETTACOLI VIAGGIANTI

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.

- attrezzature di tipo fieristico;
- esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni;
- sale per contrattazioni ed attrezzature complementari di tipo direzionale e commerciale;
- attrezzature per lo spettacolo, fisse o mobili;

– strutture, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale.

Sono vietate le destinazioni residenziali, con eccezione dell'eventuale alloggio per custode nell'ambito degli edifici specialistici.

Il piano attuativo dovrà precisare le destinazioni delle singole attrezzature e le sistemazioni generali.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,60 mq./mq.
Altezza massima	Hmax = 18,00 m.

Dovranno essere previste adeguate superfici di parcheggio accorpato con gli spazi esterni nella misura non inferiore ad 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile Su.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature di alto fusto ed integrarsi con le sistemazione previste nel comparto.

Art. 82 - ZONA FPC - PROTEZIONE CIVILE

Comprende aree ed immobili che il Piano Regolatore Generale individua per l'afflusso di colonne di soccorso in ipotesi di emergenza e per il coordinamento operativo degli interventi.

Trattasi di una pianificazione di emergenza che è richiesta da una Direttiva del Dipartimento della Protezione Civile. Le stesse aree sono altresì destinate all'installazione di moduli abitativi e sociali (prefabbricati).

L'Amministrazione Comunale dovrà, d'intesa con i competenti Uffici della Prefettura, provvedere ad attrezzare l'area in questione con le principali e seguenti opere di urbanizzazione primaria: acqua, energia elettrica, rete fognante, telefono.

Art. 83 - ZONE FCM - ATTREZZATURE CIMITERIALI

Comprendono le aree e le attrezzature del Cimitero nonché di rispetto imposte dalle norme igienico-sanitarie.

Le aree FCM1 sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi con la sepoltura, nonché con gli altri servizi specifici relativi agli uffici amministrativi, ai depositi, ai garage ed alloggio del custode.

Nelle zone di ampliamento FCM2 dovrà essere riservata a verde alberato una superficie non inferiore al 40% di quella complessiva dell'intervento.

Le attrezzature dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici massimi:

– indice di utilizzazione fondiaria riferito alla superficie complessiva del comparto di intervento:
– per le attrezzature di sepoltura: Uf = 0,35 mq./mq.

– per i servizi coperti: Uf = 0,01 mq./mq.

Nel vecchio cimitero è prescritta la conservazione di cappelle, monumenti ed elementi architettonici esistenti, di carattere storico ed artistico.

Sono consentito interventi di manutenzione e restauro conservativo nel rispetto dell'apparato decorativo e della tecnologia.

Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni normative, stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.

Tutti gli interventi da eseguire nel Cimitero, possono essere progettati e diretti esclusivamente da tecnici abilitati, ai sensi dell'art. 52 del D.R. 23 ottobre 1925 n.2537 in attuazione della L.n.1395 del 24 giugno 1923.

Nelle zone di rispetto cimiteriale FCM2 è assolutamente vietato ogni intervento di nuova costruzione e ampliamento. Sono altresì consentiti, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico-edilizio, di ristrutturazione edilizia.

Art. 84 - ZONE PER LA VIABILITÀ

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta, di servizio e le aree di raccorda.

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionari (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e gas).

Gli interventi sono soggetti alla formazione di piani particolareggiati di esecuzione, estesi anche ai comparti più ampi che includano aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n. 6/79. Tali strumenti esecutivi, in base alle previsioni indicate nelle tavole di P.R.G., dovranno precisare:

– il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
– i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
– il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relativa agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;

– la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario.

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante fino alla redazione dei relativi progetti di attuazione.

In sede esecutiva potranno subire i necessari adeguamenti tecnici senza pero' che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate:

Strade di 1° categoria:

– comprendono il tracciato primario della viabilità territoriale statale e provinciale

Strade di 2° categoria

– comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce.

Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

Strade di 3° categoria:

– sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna agli insediamento urbani collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto della stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica amministrazione. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri Enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G..

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 85 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. non sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1404/68, nonché del P.D.R. 16.12.92 n. 495, così come integrato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147 e successive eventuali integrazioni.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbani devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

– strade statali	ml. 30
– strade provinciali e principali comunali	ml. 30
– altre strade comunali e private	ml. 20

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione, ***ad esclusione di stazioni di servizio e di impianti di distribuzione dei carburanti nei limiti e nelle modalità previste dalla normativa vigente di settore e del nuovo Codice della strada.***

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la nuova installazione di impianti di carburante o il mantenimento di quelli esistenti, si richiamano qui i contenuti del precedente art.12 e della Legge Regionale n.13 del 20 aprile 1990 "Disciplina degli impianti di carburante - Norme per la realizzazione della rete e per l'esercizio delle funzioni amministrative".

Art. 86 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione nelle tavole di P.R.G., entro le quali qualsiasi intervento è subordinato a speciali vincoli parziali o totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

a) Vincolo di rispetto cimiteriale

Entro le aree di rispetto cimiteriale, indicate nelle tavole di P.R.G., ai sensi dell'art. 338 della legge sanitaria n. 1265/1934 e della legge 983/1957, è vietata qualsiasi costruzione e l'ampliamento di edificio preesistenti.

b) Vincolo paesistico

Interessa le zone del territorio comunale, soggette alla disciplina del vincolo paesistico a norma della numero 1479/1939.

Qualsiasi intervento soggetto a concessione o ad urbanistica, che interessi le aree o le costruzioni ricadenti in tale zona, è regolamentato dalla Legge Regionale n. 8 del 24.03.1995 che detta norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico.

c) Vincolo idrologico e forestale

Le aree sono indicate nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2000, tipizzate E5.

Entro tali aree è vietata qualsiasi trasformazione dello stato dei luoghi e qualsiasi opera che turbi il regime delle acque, con la sola eccezione degli interventi speciali previsti dal Piano Regolatore Generale.

Qualsiasi intervento è soggetto alla disciplina stabilita dal R.D.L. n. 3267/1923, e deve conseguire la prescritta autorizzazione.

CAPIT0L0 X - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 87 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - PIANO DEL COMMERCIO

Nelle zone ove sono ammesse dal P.R.G. attrezzature o attività commerciali, le relative caratteristiche specifiche e la loro dimensione dovranno rispettare le prescrizioni del piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva commerciale, previsto dalla legge n. 426/71 e successivi adeguamenti e modificazioni.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di subordinare la realizzazione di grandi strutture di vendita alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, che preveda le sistemazioni relative agli accessi, ai parcheggi ed agli spazi pedonali.

Art. 88 - POTERI DI DEROGA

Il potere di deroga alle prescrizioni di P.R.G. può essere esercitato solo nel caso di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico già esistenti o da realizzare su aree di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico e purché non comportino mutamenti di destinazione di zona o prevedano un intervento edilizio diverso da quello prescritto dalle norme di P.R.G..

La concessione in deroga è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale ed i preventivi pareri e nullaosta previsti nella normativa regionale

Art. 89 - ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO O INCOMPATIBILI CON LA DISCIPLINA DEL P.R.G.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale, che siano in contrasto cori il P.R.G. e con le presenti norme di attuazione, sono sostituite dalla nuova disciplina urbanistica del P.R.G..

Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo articolo 90, tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia, in contrasto o incompatibili con il P.R.G. adottato, sono sospese.

Per le aree comprese entro i perimetri dei piani P.E.E.P. in vigore alla data di adozione del P.R.G. sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni di tali piani fino alla loro scadenza.

Gli edifici in corso di realizzazione, in base a concessioni edilizie, devono essere ultimati entro il termine di scadenza della concessione, senza ulteriori proroghe; la loro ultimazione oltre i termini di cui innanzi, resta subordinata alla conformità della concessione alle destinazioni di zona previste dal presente P.R.G..

Art. 90 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G. e sino alla approvazione del P.R.G., si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 3/11/1952, n.1902, e Legge 5/7/1966, n.517, e articoli 17 e 32 della Legge Regionale n. 56/80, per qualsiasi intervento o attività in contrasto o incompatibile con le previsioni e le prescrizioni del P.R.G.