

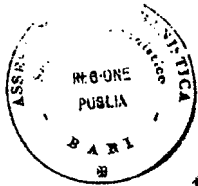
COMUNE DI CASAMASSIMA

PRG

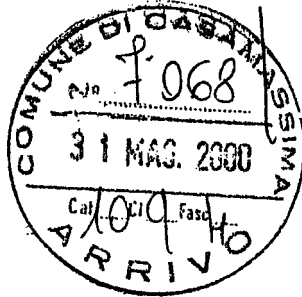
(BARI)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella Delibera G. R. n° 340 in data 10 APR. 2001



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Nicola GIORDANO)



COPIA CONFORME
all'originale adottato con
Delib. C.C. n. 22 del 14/6/2000

Casamassima, 20/9/2001



IL CAPO SERVIZIO
(Ing. Alessandro L'Abbate)

NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

.B

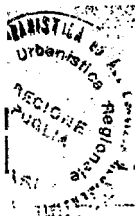
progettazione:

DOTT. ARCH. BARTOLOMEO FRISINI
PROF. ING. GIOVANNI FUZIO

OTTOBRE 1994

adozione 02.10.1995

adeguato Del. G.R. 1641/1999



Il presente elaborato ha valenza meramente esplicativa delle previsioni e norme del PRG così come modificate ed integrate a seguito della delibera di GR n.1641/99, delle controdeduzioni ed adeguamenti adottati con la delibera di CC n.22/2000 e delle determinazioni conclusive regionali, e non sostituisce il corrispondente elaborato adottato del Comune di Casamassima con delibera di CC n.55/95.

Il presente elaborato, inoltre, vale nei limiti di adeguamento e controdeduzioni alle prescrizioni regionali di cui alla delibera di GR n.1641/99, non risultando ammissibile - nella presente fase - alcuna ulteriore modificazione dell'azzonamento, delle norme e delle previsioni del PRG come in precedenza adottato".



SOMMARIO

TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I -PARTE GENERALE

ART. 1.01 -Elaborati costituenti il PRGC

- " 1.02 -Finalità del PRGC
- " 1.03 -Applicazione del PRGC
- " 1.04 -Attuazione del PRGC

CAPO II -DEFINIZIONE DEGLI INDICI

ART. 1.05 -Indici edilizi

- " 1.06 -Indici medi per abitante
- " 1.07 -Superficie territoriale
- " 1.08 -Indice di fabbricabilità territoriale
- " 1.09 -Densità territoriale
- " 1.10 -Unità operativa minima
- " 1.11 -Superficie fondiaria
- " 1.12 -Indice di fabbricabilità fondiaria
- " 1.13 -Superficie coperta
- " 1.14 -Superficie di piano
- " 1.15 -Altezza massima
- " 1.16 -Altezza delle fronti
- " 1.17 -Altezza lorda dei piani
- " 1.18 -Volume degli edifici
- " 1.19 -Distanza dai confini, tra i fabbricati, dalla strada
- " 1.20 -Rapporto di copertura
- " 1.21 -Parcheggi
- " 1.22 -Autorimesse
- " 1.23 -Parcheggi pubblici
- " 1.24 -Verde condominiale
- " 1.25 -Area di rispetto
- " 1.26 -Verde privato
- " 1.27 -Verde di decoro
- " 1.28 -Maglia di minimo intervento
- " 1.29 -Comparto

TITOLO II -ZONIZZAZIONE

CAPO III -ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.01 -Aree di uso pubblico

- " 2.02 -Aree per le urbanizzazioni primarie (UP)
- " 2.03 -Aree per le urbanizzazioni secondarie (US)
- " 2.04 -Aree per le attrezzat.di pubblico interesse (PI)

CAPO IV -ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 2.05 -Zone produttive: suddivisione e norme generali

- " 2.06 -Zona per attività primarie di tipo EN
- " 2.07 -Zona per attività primarie di tipo ET
- " 2.08 -Zona per attività primarie di tipo ER, EA, ES
- " 2.09 -Zona per attività primarie di tipo EZ
- " 2.10 -Zona per attività industriali, artigianali, commerciali, sottoposte a PIP (DIP)
- " 2.11 -Zona per attività di deposito/movimentazione per il trasporto intermodale e assimilate (DIT)

CAPO V -ZONE RESIDENZIALI E MISTE: CARATTERI GENERALI**ART. 2.12 -Destinazioni**

- " 2.13 -Suddivisione
- " 2.14 -Zone residenziali miste (M)
- " 2.15 -Zona mista residenziale/direzionale (MD)
- " 2.16 -Zona mista residenziale/artig. di servizio (MA)
- " 2.17 -Zona mista resid. di serviz.al parco urbano (MP)
- " 2.18 -Zona mista resid. di serviz.alla viabilità (MV)
- " 2.19 -Zona mista resid. per attività culturali (MC)
- " 2.20 -Zone residenziali (A, B, C)
- " 2.21 -Aree per le urbanizzazioni secondarie (US)

CAPO VI -ZONE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE**ART. 2.22 -Centro antico (A)**

- " 2.23 -Zona edificata (zona omog.B): Norme generali
- " 2.24 -Zona edificata: esecuzione del PRGC
- " 2.25 -Zona edificata sottoposta a tutela
- " 2.26 -Zona edificata: PEEP in atto
- " 2.27 -Zona edificata: ristrutturazione urbanistica
- " 2.28 -Zona di espansione (C): norme generali
- " 2.29 -Zona di espansione urbanizzata (CU)
- " 2.30 -Zona di espansione (C)
- " 2.31 -Zona di espansione estensiva (CE)
- " 2.32 -Zona di espansione estensiva/ nucleo satellite (CEE)
- " 2.33 -Aree a verde privato

CAPO VII -EDIFICAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US)**ART. 2.34 -US nelle zone residenziali edificate**

- " 2.35 -Asili nido, scuole materne e dell'obbligo
- " 2.36 -Chiese ed opere parrocch., centri civici/sociali
- " 2.37 -Parchi e giochi
- " 2.38 -Parcheggi pubblici
- " 2.39 -US entro i limiti delle zone omogenee A e B

TITOLO III-NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO VIII -ESECUZIONE DEL PRG**ART. 3.01 -Disposizioni per gli strumenti urbanistici esecutivi**

- " 3.02 -Varianti agli strumenti urbanistici esecutivi
- " 3.03 -Demolizione e ricostruzione di edifici
- " 3.04 -Rispetto delle alberature di alto fusto
- " 3.05 -Utilizzazione degli indici di fabbricabilità
- " 3.06 -Cambiamento di destinazione
- " 3.07 -Edifici abusivi
- " 3.08 -Adeguamento della disciplina vigente
- " 3.09 -Concessione in deroga
- " 3.10 -Comparti di minimo intervento; fasi di attuazione del PRG

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - PARTE GENERALE

ART. 1.01 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1. Gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) sono:

A. Relazione ed allegati:

all.to	A.1 - inquadramento territoriale:	
	A.1.1- la situazione	1:25.000
	A.1.2- lo stato giuridico	1:25.000
	A.1.3- il sistema delle tutele	1:25.000
	A.1.4- il sistema geomorfologico	1:25.000
	A.1.5- il sistema naturalistico	1:25.000
	A.1.6- il sistema insediativo	1:25.000
all.to	A.2 - territorio comunale:	
	A.2.1- situazione	1:10.000
	A.2.2- analisi territoriale	1:10.000
all.to	A.3 - territorio urbano:	
	A.3.1- situazione	1: 5.000
	A.3.2- stato giuridico	1: 5.000
all.to	A.4 - territorio costruito:	
	A.4.1- situazione	1: 2.000
	A.4.2- analisi	1: 1.000

B. Norme tecniche di esecuzione

C. Regolamento edilizio

D. Destinazioni d'uso del territorio:

D.1 - territorio comunale	1:10.000
D.2 - territorio urbano	1: 5.000
D.3 - territorio costruito (elaborato sostitutivo della pianificazione esecutiva)	1: 2.000

E. Attuazione del PRGC:

E.1 - viabilità nel territorio urbano	1: 2.000
E.2 - attuazione nel territorio urbano	1: 5.000

2. Le indicazioni contenute nelle tavole in scala 1:2.000 prevalgono su quelle in scala 1:5.000/1:10.000; analogamente quelle delle tavole in scala 1:5.000 prevalgono su quelle in scala 1:10.000.

In caso di discordanza o di indicazione errata, le indicazioni scritte prevalgono su quelle grafiche.

In caso di discordanza, le prescrizioni delle norme tecniche di esecuzione prevalgono su quelle del regolamento edilizio.

I contenuti della relazione e dei suoi allegati sono da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

3. La tavola "D.3 territorio costruito" è da considerarsi "sostitutiva" della pianificazione esecutiva relativa alla zona omogenea "B": sue variazioni successive all'entrata in vigore del PRGC, pertanto, nel rispetto delle norme di esecuzione del PRGC, sono disciplinate dagli artt.21,22,23,24 della legge regionale 56/1980.

ART. 1.02 - FINALITA' DEL PRGC

1. Le norme tecniche di esecuzione e gli elaborati grafici di PRGC costituiscono gli strumenti sia per la strutturazione del territorio comunale, secondo le fasi della sua attuazione (lr 56/1980, punto 2, lett.f), sia per la disciplina dell'attività edilizia pubblica e privata.

ART. 1.03 - APPLICAZIONE DEL PRGC

1. Il PRGC, a norma della legge Regione Puglia 31.05.80 n.56, e successive modifiche ed integrazioni, e della legge Regione Puglia 12.02.1979, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici.

2. L'attività edificatoria nelle varie zone in cui , suddiviso il territorio comunale, pertanto, , regolata dal PRGC; essa è soggetta alle disposizioni di legge e, per quanto non in contrasto con il PRGC, alle disposizioni degli altri regolamenti comunali.

ART. 1.04 - ATTUAZIONE DEL PRGC

1. L'Amministrazione Comunale procede alla attuazione del PRGC in conformità alle "fasi di attuazione" di cui all'art.3.10 che segue.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

ART. 1.05 - INDICI EDILIZI

1. La definizione degli indici edilizi specifica le norme sui minimi "standards" residenziali previsti dal DIM 1444/ 02.04.1968 e si applicano in ciascuna "zona omogenea" qualunque sia il modo di attuazione del PRGC.

ART. 1.06 - INDICI MEDI PER ABITANTE

1. Ai fini della determinazione dei rapporti di densità di fabbricazione si stabilisce che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono :

- a) superficie lorda abitabile : mq 30/ab di cui mq 25 per destinazioni specificatamente residenziali e mq 5 per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili;
- b) volume lordo abitabile : mc 100/stanza, di cui mc 80 per destinazioni residenziali e mc 20 per destinazioni non specificatamente residenziali (servizi per la residenza), quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili.

ART. 1.07 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

1. La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

2. Le misure minime fissate nelle norme che seguono possono essere non osservate solo nel caso di lotti costituenti relitti aventi superficie inferiore a quella prescritta o di lotti risultanti di misura inferiore nello stesso disegno del piano.

ART. 1.08 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (If)

1. L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile fuori terra, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadri.

ART. 1.09 - DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

1. La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti residenti e superficie territoriale.

ART. 1.10 - UNITA' OPERATIVA MINIMA (Um)

1. L'unità operativa minima è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile una operazione edilizia: essa può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona.

ART. 1.11 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

1. La misura della superficie di un lotto si calcola al netto delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato pubblico o di uso pubblico, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 1.12 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile fuori terra, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadri.

ART. 1.13 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

1. Misura l'area risultante dalla proiezione -sul piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi: i balconi chiusi su tre lati, *"intendendosi per chiuso il lato che lo è per almeno il 50% della sua lunghezza"*; i porticati; le tettoie; le scale con propria struttura; gli elementi in aggetto (pensiline, balconi aperti, scale, ecc.) con sporgenza superiore a ml 1,40; *"compresi altresì gli incassi con profondità superiore alla lunghezza del lato aperto"*.

2. Non si computano: balconi aperti su almeno due lati; cornicioni; gronde; pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio in ampliamento di sagoma completamente sotterranee; autorimesse interrate purchè interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dal presente P.R.G.C.; piani caricatori in zona produttiva e zone scoperte di piani rialzati su pieno sottostante.

3. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

ART. 1.14 - SUPERFICIE DI PIANO (Sp)

1. La superficie di piano è definita dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici del piano delimitate dal profilo esterno delle chiusure perimetrali.

Vi sono compresi i balconi chiusi su tre lati; vi sono esclusi gli incassi con profondità inferiore alla lunghezza del lato aperto e le scale aperte in aggetto con sporto non superiore a ml 1,40.

ART. 1.15 - ALTEZZA MASSIMA (Hm)

1. L'altezza massima dell'edificio è la massima tra quelle misurate in un qualsiasi punto del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o piazza o terreno circostante comunque sistemato o piano di campagna fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di estradosso del colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

2. *Per i fabbricati d'angolo, prospicienti strade aventi diverse larghezze, l'altezza massima corrispondente dalla strada più larga può essere consentita anche per il fronte sulla strada più stretta solamente per una profondità (risvolto) non superiore a m 10,00.*

ART. 1.16 - ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)

1. L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o piazza o suolo circostante comunque sistemato o piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio proiettato in facciata, esclusi i volumi tecnici, ed il muro d'attico (se di altezza inferiore a ml 1,20 rispetto all'estradosso del solaio di copertura) e il timpano del tetto se di altezza media inferiore a ml 1,20.

ART. 1.17 - ALTEZZA LORDA DEI PIANI (Hp)

1. L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura inclinata, dalla differenza tra la quota media dell'estradosso della copertura e la quota del pavimento.

ART. 1.18 - VOLUME DEGLI EDIFICI (V)

1. Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie chiusa (Sp) per la rispettiva altezza lorda (Hp).

2. Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente.

3. Nel volume fabbricabile non vanno computati eventuali volumi sottostanti i piani rialzati, in asse i piani seminterrati, fino alla quota massima di +0,70 m rispetto alla quota media delle sistemazioni al perimetro del costruito.

4. I volumi tecnici sono quelli definiti dalla Circolare Min. LL.PP. n.2474 del 31/1/73, e non computati.

5. I volumi fabbricati entro terra non sottostanti edifici vanno considerati come se realizzati fuori terra pertanto, devono rispettare i parametri edificatori della zona.

6. I volumi, ancorchè completamente fabbricati entro terra ma esterni alla sagoma dell'edificio, se in pianta superano il 20% della Sc, costituiscono volume al fine dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità; sono esclusi i volumi delle intercapedini perimetrali se di larghezza minore o uguale a 1,20. Il volume entro terra va misurato escludendo gli spessori delle murature contro terra.

ART. 1.19 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc); DISTANZA TRA FABBRICATI (Di); DISTANZA DALLA STRADA (Ds)

1. La distanza dai confini è rappresentata dal minimo di-stacco delle chiusure del fabbricato dal perimetro del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a ml 1,20.

2. La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco tra i fabbricati, esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a ml 1,20.

3. La distanza dalla strada è, rappresentata dalla minima distanza tra il più vicino ciglio strada (come previsto dal vigente strumento urbanistico) e le chiusure del fabbricato, esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a ml 1,20.

4. Le distanze minime del fabbricato dai confini, dagli altri fabbricati e dalla strada, ove non siano vincolanti per la perimetrazione della sagoma entro terra, salve le specificazioni di cui all'art. 1.18.

5. La definizione delle distanze da "affacci" e/o "superfici finestrate" è rappresentata dalla distanza dall'affaccio e/o superficie finestrata per tutta la sua lunghezza, raccordata agli estremi con raggi di curva.

6. Le distanze minime dalla strada sono vincolanti per la perimetrazione della sagoma entro terra, intercapedini tecnologiche.

ART. 1.20 - RAPPORTO DI COPERTURA

1. Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie totale del lotto.

ART. 1.21 - PARCHE

1. I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge n. 170/1988 e dall'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122.

ART. 1.22 - AUTORIME

1. Sono denominati autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura per una superficie minima in esse destinate ad un posto macchina è stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

ART. 1.23 - PARCHEGGI PUBBLICI

1. I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o per la sosta di veicoli, ai sensi sia dell'articolo 3, secondo comma, lettera d, del DIM 2.4.1968, sia di quelle destinazioni previste con le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 1.24 - VERDE CONDOMINIALE

1. Il verde condominiale è rappresentato dalla percentuale di area del lotto edificabile destinata a verde privato.

ART. 1.25 - AREA DI RISPETTO (Ar)

1. Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione.
2. Le aree di rispetto sono comprese nella zona omogenea entro cui ricadono, e possono essere utilizzate per verde privato, parcheggi, aree di pertinenza, ecc..
3. La distanza minima prescritta va osservata anche nel sottosuolo.

ART. 1.26 - VERDE PRIVATO (Vp)

1. Il verde privato è rappresentato dall'area a verde, lasciata allo stato naturale oppure coltivata in senso agricolo oppure arborata in senso ornamentale, oppure attrezzata per il tempo libero o per lo sport all'aperto.

ART. 1.27 - VERDE DI DECORO (VD)

1. Verde pubblico, a sviluppo lineare lungo le strade (scarpate, spartitraffico, relitti, ecc.) o puntuale (aiuole, spartitraffico, ecc.), necessario per motivi tecnici e per motivi di qualificazione ambientale.

ART. 1.28 - MAGLIA DI MINIMO INTERVENTO (Mmi)

1. La maglia di minimo intervento definisce la perimetrazione di aree (anche con diversa destinazione di zona) al di cui interno ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di un unico strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata).

ART. 1.29 - COMPARTO (Co)

1. Il comparto, definito dall'art.15 della legge regionale n.6/79 e succ.mod., costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
2. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO III - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.01 - AREE DI USO PUBBLICO

1. Le aree di uso pubblico sono di proprietà sia pubblica che privata.
2. Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (piano di lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (piano particolareggiato).
3. Nelle altre zone omogenee le opere di urbanizzazione, e relative aree di pertinenza, possono essere di proprietà privata: in tale caso la costruzione dell'opera ad il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione o concessione e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 gg. dalla comunicazione.
4. Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione, il Comune ha possibilità, entro il termine massimo di dodici mesi (comunque ricadenti nel periodo di validità del vincolo di PRGC) dalla presentazione della istanza, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

ART. 2.02 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (UP)

1. Il PRGC individua le urbanizzazioni primarie (già definite nella tabella C della l.r. 6/12.2.1979 e s.m.) in:
 - a. sedi stradali e ferroviarie con relativi spazi di sosta e di rispetto;
 - b. reti di distribuzione delle acque e relative strutture di accumulo e trattamento;
 - c. reti di raccolta delle acque meteoriche e fognarie e relative strutture di accumulo e trattamento;
 - d. reti di distribuzione dell'energia elettrica e relative strutture di produzione e di trasformazione;
 - e. reti di distribuzione di gas e relative strutture di trattamento;
 - f. strutture per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti solidi;
 - g. reti di distribuzione telefoniche, radio-televisive, e similari, con relative strutture di produzione, trasformazione e ripetizione;
 - h. impianti di pubblica illuminazione;
 - i. aree a verde per il decoro e per esigenze ambientali.
2. Esse si realizzano su aree di proprietà pubblica attraverso interventi diretti con progetti approvati dal Consiglio Comunale oppure, per le zone di espansione (sia residenziale sia produttiva), in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune.
In conformità del PRGC e/o di PP e/o di specifici progetti, possono essere realizzate da privati, sempre in attuazione di progetti approvati dal Consiglio Comunale, su aree di proprietà del realizzante, se cedute a titolo non oneroso al Comune secondo modalità, anch'esse approvate dal Consiglio Comunale, finalizzate anche alla definizione degli impegni di manutenzione e gestione.
3. La viabilità, con relativi spazi di sosta e di rispetto, si articola in:
 - a) Strade, nodi stradali e piazze carrabili e pedonali (UPV): in queste aree è imposto il divieto assoluto di edificabilità, salvo che nelle piazze pedonali ove il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, motivando la non interferenza con le esigenze della sosta e del traffico pedonale, la installazione di chioschi per giornali, fiori, bibite, e simili.
 - b) Spazi di sosta e di parcheggio funzionali alla viabilità (UPP): queste aree sono da individuare, nelle zone residenziali e produttive, in aggiunta a quelle (con la stessa destinazione) di urbanizzazione secondaria, attraverso i piani di viabilità ed i progetti delle opere stradali; essi sono quantificati e localizzati in base a motivate esigenze di funzionamento della viabilità.

c) Rispetti stradali: in queste aree il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, motivando la non interferenza con le esigenze del traffico, la installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili; in esse sono in ogni caso ammesse le opere di cui alla Circolare Min. LL.PP. 30/12.70 n.5980, punto 7; la loro profondità è indicata nelle presenti norme. Ancorchè non direttamente edificabili, fanno parte della zona omogenea e possono essere utilizzate per verde privato e/o pubblico, parcheggi privati e/o pubblici, aree di pertinenza di edifici, ecc..

4. Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalle tavole di PRGC.

Le strade si classificano in :

- a) strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dal centro abitato;
- b) strade di scorrimento con funzioni di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari all'interno della rete viaria cittadina;
- c) strade di quartiere con funzioni di collegamento tra quartieri limitrofi;
- d) strade locali, a servizio diretto degli insediamenti.

Circa la loro sezione, le strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, avranno una sezione media complessiva di almeno ml 10,50; le strade esistenti, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere tale sezione minima di ml 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

5. Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e di quelle relative a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni della circolare n.2575/8.8.1986 del Ministero LL.PP.

6. Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all' ampliamento degli impianti e dei servizi, secondo progetti che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune. Le misure del rispetto ferroviario sono quelle del DM 753/80.

7. Le aree a verde di decoro sono definite in sede di progettazione della viabilità o con specifici progetti di arredo urbano; in esse sono poste a dimora piantumazioni in modo adeguato al sito. E' possibile localizzarvi stazioni di servizio e/o chioschi, su progetto approvato dal Consiglio Comunale, motivando la non interferenza con le esigenze del traffico.

8. Nelle aree destinate ai servizi tecnologici di carattere urbano (impianto terminale fognatura, sottostazione o cabina elettrica, trasmettitore radio/tv, ecc.), da realizzarsi nelle zone agricole EN in attuazione di specifici progetti approvati dal Consiglio Comunale, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 30% dell'area di pertinenza;
- V - verde piantumato : minimo 50% dell'area di pertinenza;
- Dc - distanza delle opere dai confini dell'area di pertinenza: minimo 10 ml, $Dc > Hf$;
- Dr - distanza di rispetto dai confini dell'area di pertinenza per la edificazione nella zona agricola confinante: min 100 ml.

La localizzazione di dette aree, ove non prevista dal PRGC, avviene contestualmente alla approvazione del progetto della relativa opera da parte del Consiglio Comunale.

ART. 2.03 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US)

1. Il PRGC individua le urbanizzazioni secondarie (già definite nell'art. 3 del DIM n. 1444/2.4.68 e nella tab.C della lr n.6/79 e s.m.) in:

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie) (USS);
- attrezzature (edifici per il culto, attrezzature socio/culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature commerciali e mercati, attrezzature di servizio per la residenza e la produzione) (USA);
- spazi pubblici di quartiere a verde e per lo sport (USVA);
- parcheggi di urbanizzazione secondaria (USP);

2. Esse vanno realizzate secondo le indicazioni del PRGC, in esecuzione di progetti conformi alle specifiche normative, definiti in sede di approvazione dell'opera pubblica, oppure -per le zone di

espansione- in sede di convenzionamento del piano di lottizzazione o di attuazione del piano particolareggiato sulle aree cedute dal lottizzante (PL) o acquisite dal Comune (PP).

3. Nelle altre zone omogenee le opere di urbanizzazione secondaria, e relative aree di pertinenza, possono essere di proprietà privata : in tale caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 gg. dalla comunicazione.

4. Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione secondaria, il Comune ha possibilità, entro il termine massimo di dodici mesi (comunque ricadenti nel periodo di validità del vincolo di PRGC) dalla presentazione della istanza, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

5. Nelle aree a verde di quartiere é ammessa la installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: max 2% dell'area di pertinenza;
- P - parcheggi : min. 10% dell'area di pertinenza;
- Vp - verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte: min. 88% dell'area di pertinenza;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 ml.

6. Nella maglia P.19 sono insediabili strutture edilizie per lo sport, tipo palazzetto per lo sport, con superficie coperta non superiore al 40% della superficie della maglia e con la residua superficie destinata per almeno il 40% a parcheggio e per almeno il 20% a verde.

ART. 2.04 - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

1. Il PRGC individua le attrezzature di pubblico interesse (già definite come "zone F" dal DIM n.1444/1968) come attrezzature destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte a dotare la comunità sia di servizi relativi alla vita sociale, sanitaria, assistenziale e culturale, sia di servizi di tipo tecnico diretti ad assicurare il controllo e la qualità dell'ambiente.

2. In tali aree si insediano :

a - Attrezzature scolastiche di grado superiore (medio superiore, universitario, post-universitario, di ricerca) nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio, e attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo delle attività a carattere urbano rivolte ad assicurare alla comunità strutture funzionali alla sua vita sociale e culturale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni (P.I.):

- Iff - indice di fabbricabilità territoriale: massimo 2 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;
- P - parcheggi: minimo 20% dell'area;
- Va - verde e strade di servizio: minimo 30% dell'area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell'area: min 10 ml.

b - Attrezzature sanitarie ed assistenziali, nonché di strutture residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e di custodia, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria, nel rispetto delle seguenti prescrizioni (P.S):

- Iff - indice di fabbricabilità territoriale: massimo 2 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 30% dell'area;
- P - parcheggi: minimo 20% dell'area;
- Va - verde e strade di servizio : minimo 50% dell'area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell'area: min 10 ml.

c - Attrezzature destinate al tempo libero ed alla qualificazione ambientale, da insediare nelle aree destinate a verde di uso pubblico (P.I.P). In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e vi possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Iff - indice di fabbricabilità territoriale: massimo 0,06 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 3% dell'area;

- P - parcheggi: minimo 12% dell'area;
- Va - verde e strade di servizio : minimo 85% dell'area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell'area: min 10 m.

Nella maglia PI.P1 è insediabile una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti.

d - Attrezzature cimiteriali. Nelle aree cimiteriali é ammessa la installazione di : edifici a carattere cimiteriale, con gli eventuali alloggi per la custodia; gli edifici per il culto; i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d'uso; i parcheggi; in esecuzione di progetti approvati dal Consiglio Comunale. Nelle aree di rispetto cimiteriale, inoltre, sono allocabili parcheggi pubblici e privati e sono consentite le coltivazioni agricole.

2. Nelle aree per le attrezzature di cui alle lettere a) b) c) la costruzione di edifici ed impianti é subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia; se l'intera maglia é impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione é subordinata all'approvazione di un progetto unitario. Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di ml 6 alle aule per assemblee ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

3. Le attrezzature di pubblico interesse di cui alle lettere a) b) c) d) possono essere realizzate, su area di proprietà del realizzante, da privati : in tale caso la loro realizzazione é preceduta da specifica convenzione al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.

Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro dodici mesi (comunque rientranti nel periodo di validità del vincolo di PRGC) dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati: al Comune, pertanto, va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

1. Art. 2.05 (zone produttive – norme generali), comma 3: si sostituisce come segue:

“Per gli insediamenti produttivi non connessi alle attività agricole, già presenti nelle zone EN alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione; è consentito l’aumento esistente nella misura massima del 10% per esigenze tecnologiche e/o di servizio”.

2. Art.2.05, comma 5: si sostituisce come segue:

*“Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero ed al riuso del patrimonio esistente anche mediante ristrutturazione.
Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n.1497/1939 e n.1089/1939, vale quanto riportato al punto 2 dell’art.2.07.”*



CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 2.05 - ZONE PRODUTTIVE: SUDDIVISIONE E NORME GENERALI

1. Le zone produttive si suddividono in :

- zone "E" per attività primarie di tipo EN,ET,ER,EA,ES,EZ;
- zone "D" per attività industriali,artigianali,commerciali e assimilate (insediamenti produttivi, DIP) e per attività di deposito/movimentazione connesse con il trasporto intermodale di persone e merci (DIT).

Tali zone sono principalmente destinate all'agricoltura, all'industria/artigianato/commercio/trasporti ed ai servizi per le imprese; da tali zone è esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi destinati alla custodia.

2. Nelle zone E le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34/22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRGC individua.

(1) 3. Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, produttive o destinati allo sport ed al tempo libero, già presenti in dette zone E alla data di adozione del PRGC, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti (manutenzione straordinaria e ristrutturazione) con aumento del volume non superiore al 10% di quello esistente per esigenze tecnologiche e/o di servizio; sono altresì consentiti interventi di completamento entro il volume derivante dalla applicazione dell'indice di fabbricazione fondiario di 0,05 mc/mq.

Per le attività produttive non agricole, senza aumento della superficie sottratta alle attività agricole, si applicano alle superfici già asservite gli indici della zona DIT (art.2.11) (escluso quello relativo al Rc); l'adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza. Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa (applicando la onerosità della zona DIT), e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

4. Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, è ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

(2) 5. Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d'uso degli edifici che -ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza- possono assumere destinazioni residenziali (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, ecc.), per il tempo libero. La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art.51 della legge statale n.457/78, non può modificare la planivolumetria esistente salvo che per i volumi necessari per impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, comunque con maggiori volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio, sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRGC a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n.1497/1939 e n. 1089/1939, vedasi il punto 2 dell'art.2.07.

ART. 2.06 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO EN

1. Le zone per attività primarie di tipo EN sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione.

2. In esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.

3. La edificazione, subordinata al rilascio di concessione edilizia, deve rispettare le prescrizioni generali di cui al precedente articolo, quanto nell'art.2.2 lettera D), e quelle seguenti.

4. Parametri insediativi:

- Sf - superficie fondiaria minima (vignale): mq 6.300;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinati alla residenza di servizio;
- Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della Sf;
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;
- Dc - distanza dai confini: min. ml 10,00;
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10,00; provinciali, regionali e statali, secondo DIM 01.08.68;
- US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia (*vale per tutte le tipologie di zone E*).

5. Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRGC individua.

6. Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità) l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

7. In questa zona EN è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi 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; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). 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 a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima 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 Y il rapporto di copertura massimo è il 50% 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 serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

8. Nella zona EN è consentita la sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono in spazi naturali, quali il "golf" e la "corsa d'orientamento", che non modificano l'assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata sua rimessa a coltura. La eventuale costruzione di club house deve rientrare nella applicazione dell'indice di fabbricabilità della zona.

Il rilascio della concessione edilizia onerosa, sia per la sistemazione del terreno sia per la edificazione, è subordinata alla preliminare acquisizione di parere favorevole espresso sul progetto dalla Federazione Italiana Golf (per i campi di golf) o della Federazione Italiana Sport Orientamento (per i Campi di corsa orientamento) o della competente federazione italiana per altri sport, ed alla stipula di specifica convenzione (da approvarsi dal Consiglio Comunale) al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

9. Nella zona EN sono insediabili le imprese agricole considerate "insediamenti civili" (Disposizione MM LL PP 08.05. 1980) che, pur dando luogo a scarichi terminali, abbiano le seguenti caratteristiche:

- a. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura;
- b. imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

- c. imprese dedite ad allevamenti avicoli o simili che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d. imprese di cui ai precedenti punti a, b, che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

ART. 2.07 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIA DI TIPO ET (TUTELA).

1. Le zone, perimetrate nella tavola D.1, per attività primarie di tipo ET sono destinate in prevalenza all'agricoltura e alla tutela di caratteristiche naturali e paesaggistico/ambientali.

Non vi sono ammesse attività industriali o estrattive; vi sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, la residenza e l'agriturismo, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra riportate e di quelle in appresso specificate.

2. Sono articolate in "ambiti di valore distinguibile"(ETC) e "ambiti di valore relativo" (ETD), così come individuati nella tavola D.1 (i primi, con il tratteggio a quadrati con diagonale; i secondi, delimitati dal perimetro esterno dei primi ed il limite di zona).

Gli interventi di trasformazione dell'assetto esistente in detti ambiti, sempre sottoposti a concessione edilizia, devono salvaguardarne gli aspetti peculiari e valorizzarli: i relativi progetti prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia Comunale, vanno istruiti -per gli aspetti paesaggistico/ambientali- anche da parte del membro "esperto" (laureato in ingegneria o architettura, già segnalato dai competenti ordini professionali con documentata formazione ed esperienza nel settore) con motivata e firmata relazione. In assenza del membro esperto, tale relazione va formulata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In attuazione delle leggi n.1497/1939 e n.431/1985, i progetti relativi a interventi ricadenti negli ambiti ETC, dopo il favorevole parere della CEC, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge n.1497/1939 ed all'art.82 del DPR n.616/77.

In mancanza della relazione scritta del membro esperto, sono sottoposti alla procedura dell'autorizzazione anche i progetti relativi agli interventi ricadenti negli ambiti ETD.

I progetti relativi a interventi ricadenti nelle maglie della zona ET devono contenere una dettagliata documentazione grafica/fotografica/scritta attestante le specificità, la consistenza e lo stato delle componenti naturali e artificiali (che motivano il regime di tutela) ricadenti nell'area investita dal progetto, con la distinzione tra area direttamente impegnata dalla componente (area di pertinenza) e area individuata come necessaria per il suo rispetto (area annessa).

3. Negli ambiti ETC sono autorizzabili opere finalizzate:

- al mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico;
- al recupero ed alla valorizzazione sia delle peculiarità vegetazionali e faunistiche dei siti, sia delle presenze archeologiche e architettoniche;
- al limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, con i seguenti parametri:
 - . Sf - superficie fondiaria minima (lotto)(da cui vanno escluse le superfici coperte da bosco o macchia, comprese le radure interne): mq 12.600;
 - . Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;
 - . H - altezza massima: ml 4,00;
 - . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
 - . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
 - . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

4. I progetti delle opere autorizzabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. nelle maglie ETC attraversate dalle lame (San Giorgio, LamaCupa, Casino Amagnola):
 - a.1- nell'alveo, non sono autorizzabili opere di trasformazione, fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (pulizia del letto fluviale), al disinquinamento, alla disinfestazione, ed all'esecuzione di opere pubbliche interrato che, ad opera eseguita, restituiscano il sito nella situazione originaria;

a.2- non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 150 ml dall'argine/sponda dell'alveo;

- b. nelle maglie ETC con presenza di bosco o macchia (sud lama S.Giorgio, nord lama S.Giorgio, nord masseria S.Francesco, masseria Le Monacelle, villa Azzone, nord casino Manzari):

b.1- nel bosco non sono autorizzabili opere di trasformazione della vegetazione forestale, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate e le normali pratiche silvocolturali;

b.2- nel bosco e nella macchia (comprese le radure interne e marginali) non sono autorizzabili opere di edificazione;

b.3- non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 100 ml dal limite del bosco e della macchia;

- c. nelle maglie ETC con presenza di elementi archeologici e architettonici (individuate nella tavola D.1), non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 50 ml dal limite dell'edificato esistente o dell'area archeologica, salvo che la stessa non si inquadri in un intervento di recupero e/o valorizzazione della preesistenza; per gli interventi interessanti aree archeologiche ed immobili vincolati, dopo il favorevole parere della CEC, sono sottoposti alla procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui alle leggi n.1497/1939, n.1089/1939 ed all'art.82 del DPR n.616/77.

5. Negli ambiti ETD sono autorizzabili opere finalizzate:

- alla salvaguardia dei sistemi naturali e delle visuali panoramiche;

- al limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, con i seguenti parametri:

. Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 12.600;

. Iff - indice di fabbricabilità fondiaria :0,02 mc/mq;

. H - altezza massima: ml 4,00;

. Dc - distanza dai confini: ml 10,00;

. Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;

. US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

6. Negli ambiti della zona ET le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visti apparecchiati "a secco".

7. Il nuovo edificato nella zona ET deve rispettare il più possibile le caratteristiche ambientali del contesto e, in particolare:

- le murature a vista, o intonacate o scialbate non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;

- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui;

- gli infissi possono essere di legno naturale o verniciato o di acciaio preverniciato; è escluso l'uso di avvolgibili.

Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della l.n.1089/1939 o di edifici di interesse ambientale, vincolati a norma della l.n.1497/1939, il Comune deve chiedere, previo parere favorevole della CEC, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS oppure Regione).

8. Nelle maglie ET3, ET4, ET5, ET6, la superficie già tipizzata C5 dal Programma di Fabbricazione, esprime il volume in conformità dell'indice di fabbricabilità di detto PdF; tale volume è insediabile nella maglia CE.E di PRG, eventualmente modificandone i parametri edilizio/urbanistici, previo piano di lottizzazione integrativo o modificativo di quello già convenzionato.

(3) ART. 2.08 - ZONA PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO ER (RESIDENZIALI),
EA (AGRITURISMO), ES (SPORT).

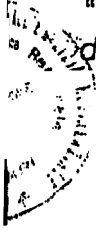
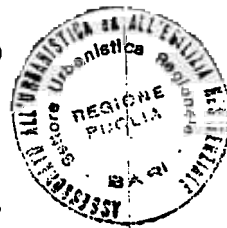
1. Le zone per attività primarie di tipo ER, ~~EA~~, ~~ES~~ sono prevalentemente destinate alle attività agricole. In esse possono essere insediate attività complementari finalizzate al mantenimento delle caratteristiche



3. Art.2.08 (zone EA e ES): le zone "EA" e "ES" sono riclassificate come zone "EN" normali e pertanto:

- al primo comma si sopprimono le parole "EA", "ES" e "di tipo agrituristico (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES)";
- si sopprimono interamente il 3°, il 4° ed il 5° comma;
- in calce all'articolo si inserisce:

"Le zone EA e ES sono riclassificate come zone agricole normali EN, disciplinate dall'art.2.06."



paesaggistico/ambientali derivanti dalla conduzione agricola dei siti: di tipo residenziale (ER, concessione edilizia onerosa), ~~di tipo agriturismo (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES)~~, anche per il mantenimento/recupero di strutture esistenti.

Non vi sono ammesse attività industriali ed estrattive.

2. La edificazione nelle maglie della zona ER, subordinata al rilascio della concessione edilizia anche onerosa, deve rispettare i seguenti parametri:

- . Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 6.300;
 - . Iff - indice di fabbricabilità fondiaria : 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
 - . H - altezza massima: ml 7,00;
 - . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
 - . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
 - . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.
- le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visti apparecchiati "a secco".

3. Nelle maglie delle zone EA e ES sono autorizzabili:

- attrezzature al suolo (campi sportivi, piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, spazi attrezzati per manifestazioni, percorsi "verdi", attività vivaistiche, ecc.) nella misura massima del 20% (escluse le aree piantumate) della superficie della maglia di PRGC, con distinte concessioni edilizie rilasciate ai singoli proprietari, conseguenti alla approvazione di un progetto unitario per l'intera maglia di PRGC sottoscritto da tutti i proprietari dei suoli ricadenti nella maglia stessa;
- nuove costruzioni, connesse con l'uso di dette attrezzature.

4. Le nuove edificazioni nelle zone EA e ES, subordinate al rilascio di concessione edilizia, devono rispettare i seguenti parametri:

- . Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 6.300;
- . Iff - indice di fabbricabilità fondiaria : 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
- . H - altezza massima: ml 8,00;
- . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
- . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
- . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visti apparecchiati "a secco".

5. Nelle zone EA e ES il rilascio della/e concessione/i edilizia/e è subordinato alla stipula di convenzione/i al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

Le strutture ~~funzionali complementari~~ autorizzabili in dette maglie devono essere conformi alle definizioni della ~~TR. n.12/1989~~

ART. 2.09 - ZONA PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO EZ (ZOOTECNIA)

1. Le maglie della zona per attività primarie di tipo EZ sono destinate, in prevalenza, agli insediamenti produttivi per attività zootecniche (non rientranti negli "insediamenti civili" ai sensi della Disp.MM LL PP 08.05.1980) con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

L'intervento in dette maglie è subordinato al rilascio di concessione edilizia correlata ad un unico progetto, esteso a tutta la maglia di PRGC, conforme ai seguenti parametri :

- Sf - superf. fondiaria minima (lotto): maglia di PRGC;
- Rc - rapporto di copertura max: 2% del lotto;
- Iff - Indice di fabbr. fondiaria: 0,05 mc/mq di cui 0,03 destinabili alla residenza;
- H - altezza massima: ml.8,00 salvo volumi speciali;
- P - parcheggi: minimo 10% del lotto;
- Dc - distanza dai confini: min. 10 ml;
- Ds - distanza dalle strade esterne al perimetro della maglia: min. ml. 20;
- US - Servizi- min.10% della superficie della maglia.

2. Nell'ambito della volumetria e superficie coperta prescritte, sono consentiti uffici ed alloggi di servizio per il personale per una superficie max pari al 10% della superficie coperta.

E' consentito realizzare ampliamenti, nella misura massima del 50% della superficie della maglia tipizzata, e con gli stessi parametri della zona EZ, nella zona EN contigua alla stessa, con concessione edilizia subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario scaturente da un piano di sviluppo aziendale.

3. Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della USL competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche delle leggi n.319/ 1976 e n.650/1979); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.

ART. 2.10 - ZONA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI SOTTOPOSTE A P.I.P. (DIP).

1. La zona DIP è articolata in maglie di completamento già sottoposte a piani per insediamenti produttivi, per le quali il PRGC conferma le destinazioni d'uso di cui all'art.27, comma 6°, della legge n.865/1971, di aree destinate alla "realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico", e ne recepisce gli strumenti urbanistici esecutivi con le relative normative.

2. Nel caso di varianti a detti strumenti, fermi restando i carichi insediativi, le eventuali nuove destinazioni d'uso (agroindustria, agroalimentare, ecc.) devono sempre rientrare in quelle elencate nel citato art.27 della legge 865/71 e prevedere residenze soltanto di servizio/custodia.

ART. 2.11 - ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO/MOVIMENTAZIONE PER IL TRASPORTO INTERMODALE DI PERSONE E MERCI (DIT).

1. La zona DIT è destinata ad attività connesse con il deposito/movimentazione per il trasporto intermodale di persone e merci e per quelle ad esse assimilate, comunque di tipo non nocivo; vi possono essere insediate anche le attività di servizio e quelle annesse (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abita-zioni di custodia).

2. *Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di PRGC. Tale strumento deve prevedere aree per urbanizzazioni secondarie e per servizi nella misura minima del 10% dell'area dell'intera maglia, e deve altresì prescrivere che i singoli progetti rispettino i seguenti parametri:*

- Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 2.000;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria max: 2,00 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura massimo: 40% del lotto;
- P - parcheggi: min. 25% del lotto;
- H - altezza massima: ml 8,50 salvo volumi speciali;
- Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10;
- Ds - distanza dalle strade : minimo ml 5,00.

Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di un alloggio di servizio avente le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare.

Se lo strumento urbanistico esecutivo è di iniziativa privata, le opere di urbanizzazione vanno realizzate dai lottizzanti ed il loro uso pubblico va regolamentato da apposite convenzioni.

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI E MISTE: CARATTERI GENERALI

ART. 2.12 - DESTINAZIONI

1. Le zone residenziali e miste sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito specificati.
2. Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentiti i seguenti servizi per le residenze e le seguenti attività : negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura lo svago e simili.
3. I servizi per le residenze di cui all'articolo 3, ultimo comma del DIM n. 1444/1968 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) devono essere individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo ed esplicitati in sede di progettazione edilizia.
4. Fanno anche parte della zona residenziale le seguenti urbanizzazioni (le cui aree sono localizzate nelle tavole di Piano con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi): asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giochi, sports e parcheggi.

ART. 2.13 - SUDDIVISIONE

1. Le zone residenziali e miste si suddividono in zone residenziali/miste, zone residenziali e aree per urbanizzazioni secondarie.

ART. 2.14 - ZONE RESIDENZIALI/MISTE (M)

1. In relazione alle attività miste con la residenza, le aree si articolano in:
 - zone per attività direzionali (MD);
 - zone per artigianato di servizio (MA);
 - zone per attività di servizio al parco urbano (MP);
 - zone per attività di servizio alla viabilità (MV);
 - zone per attività culturali (MC).
2. *Nelle zone residenziali miste ogni intervento edilizio o urbanistico è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia di PRGC e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al DIM 2. 4.1968, così come specificato nella tavola E.2 e nell'art. 2.21.*
3. *La perimetrazione del comparto di minimo intervento, di cui all'art.1.19 delle presenti norme ed all'art.15 della legge regionale 12.2.1979 n.6 e successive modificazioni, ferme restando le destinazioni di zona, comprende le semiaree della viabilità di PRGC che definisce il comparto stesso e la loro costruzione (con successiva cessione al Comune) come aree di urbanizzazione primaria.*

ART. 2.15 - ZONA MISTA RESIDENZIALE/DIREZIONALE (MD)

1. La zona mista per attività direzionali è destinata alla concentrazione di unità locali e di Enti e Amministrazioni operanti nel settore dei servizi pubblici e privati.
In essa sono consentiti insediamenti destinati: a ufficio; al commercio al minuto; agli alberghi; alle attività ausiliarie all'industria artigianato e commercio; alle attività di comunicazione, credito, assicurazioni, finanza; pubblica amministrazione e studi professionali; attività similari.
Tali insediamenti possono essere frammisti alla residenza che non può superare il 25% della volumetria ammessa, con la percentuale applicata come media all'interno di ciascuna maglia.

2. In tale zona gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00 di cui il 25% destinabile a residenza;
- US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizz. secondarie nella misura minima prescritta nella tav.E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;
- H - altezza massima: ml 15;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

ART. 2.16 - ZONA MISTA RESIDENZIALE/ARTIGIANATO DI SERVIZIO (MA)

1. La zona mista per artigianato di servizio é destinata alla concentrazione di unità locali operanti in stretto rapporto con la residenza.

A tal fine si considerano "di servizio" le attività artigianali concernenti :

- la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, ecc.);
- la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, fa-legname, ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozzerie e verniciatore di automezzi, considerati incompatibili con la funzione abitativa).

2. Tali insediamenti possono essere frammisti alla residenza che non può superare il 25% della volumetria ammessa, con la percentuale applicata come media all'interno di ciascuna maglia.

3. In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo deve impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00 di cui il 25% destinabile a residenza;
- US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizz. secondarie nella misura minima prescritta nella tav. E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;
- H - altezza massima: ml 10;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

ART. 2.17 - ZONA MISTA RESIDENZIALE/DI SERVIZIO AL PARCO URBANO (MP)

1. La zona mista per le attività di servizio al parco urbano é destinata alla concentrazione delle unità locali operanti per il mantenimento, lo sviluppo, la valorizzazione e la promozione del parco urbano. A tal fine si considerano le attività artigianali e direzionali (così come descritte negli articoli precedenti) espressamente finalizzate che necessitano di una contiguità fisica con il parco.

2. Tali insediamenti possono essere frammisti alla residenza che non può superare il 25% della volumetria ammessa, con la percentuale applicata come media all'interno di ciascuna maglia.

3. In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo deve impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,00 di cui il 25% destinabile a residenza;
- US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizz. secondarie nella misura minima prescritta nella tav.E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;
- H - altezza massima: ml 10;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo ai ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

ART. 2.18 - ZONA MISTA RESIDENZIALE/DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' (MV)

1. La zona mista per attività di servizio alla viabilità è destinata alla concentrazione di unità locali operanti nel settore del trasporto su strada e settori collaterali. Nella zona MV.1 sono consentiti insediamenti destinati: ad autofficine, autorimesse, stazioni di servizio, motel, commercio di autoveicoli e articoli connessi, pesa pubblica, autostazione, e attività similari. Tali insediamenti possono essere frammisti alla residenza che non può superare il 20% della volumetria ammessa, con la percentuale applicata come media all'interno della maglia.

In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo deve impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,50 di cui il 20% destinabile a residenza;
- US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizzazioni secondarie nella misura minima prescritta nella tav. E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 30% dell'area;
- H - altezza massima: ml 14;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

2. Nelle altre maglie della zona MV è consentito l'insediamento di stazioni di servizio, e l'edificazione, subordinata al rilascio di concessione edilizia, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 25% dell'area;
- H - altezza massima: ml 6;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con minimo ml 5.

Tali maglie (MV1,2,3,4,5,6,7), in uno alle stazioni di servizio insediabili nelle maglie ER.1, ER.3, PI.P1, in conformità della legge regionale n.13/1990, costituiscono la localizzazione della rete comunale di distribuzione di carburanti e lubrificanti.

ART. 2.19 - ZONA MISTA RESIDENZIALE/PER ATTIVITA' CULTURALI (MC)

1. La zona mista per attività culturali è destinata alle attività formativo/culturali e socio/economiche in genere, anche in connessione con quelle di natura religiosa.

In contiguità con le strutture già edificate, sono consentiti insediamenti frammisti alla residenza, che non può superare la percentuale del 10% della volumetria ammessa.

2. In tale zona lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica, deve impegnare l'intera maglia e - per la parte non edificata - deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,10 di cui il 10% destinabile a residenza;
- US - aree pubbliche da destinarsi a urbanizz. secondarie nella misura minima prescritta nella tav.E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 20% dell'area;
- H - altezza massima: ml 10;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata un'altezza di ml 6,00 alle aule ed alle eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

3. La/e concessione/i edilizia/e è/sono subordinata/e alla stipula di apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e costruzioni connesse.

4. Per la parte edificata, perimetrata all'interno della maglia, valgono le norme della zona edificata sottoposta a tutela.

ART. 2.20 - ZONE RESIDENZIALI (A, B, C,)

1. Le zone residenziali si articolano in

- centro antico (A)
- centro edificato (B)
- zone di espansione urbanizzata (CU)
- zone di espansione (C)
- zone di espansione estensiva (CE)
- zone di espansione estensiva del nucleo satellite (CEE)

2. Nelle zone di espansione C e CE la aliquota del 40% della volumetria residenziale costruibile va riservata alla edilizia economica e popolare.

ART. 2.21 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US)

1. Le aree per le urbanizzazioni secondarie rientrano tra le aree di uso pubblico definite dall'art.2.1, sono quelle classificate nell'articolo 2.3; e sono state proporzionate secondo i seguenti standards minimi:

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq/ab 4,50
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq/ab 2,00
- aree per parchi e giochi: mq/ab 9,00
- aree per parcheggi di zona: mq/ab 2,50
- per un totale di: mq/ab 18,00

2. Le US relative alle zone omogenee A e B sono specificatamente individuate nella tav. n. E.2 di PRGC. Per le zone di espansione gli elaborati del PRGC non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree delle US; queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di US e delle relative superfici specificate nella tavola n. E.2 di PRGC.

3. La edificazione nelle aree per le US é sottoposta alla disciplina del Capo VII che segue.

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 2.22 - CENTRO ANTICO (A)

1. Nella zona omogenea "A - Centro antico", il PRGC persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (vincolati o vincolabili ai sensi della l.n.1098/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse ambientale (vincolati o vincolabili ai sensi della l.n.1497/ 1939).

2. Vi si perseguono, inoltre, nei modi appresso specificati:

- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo o per altri validi motivi;
- l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

3. Il centro antico delimitato dal PRGC é considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della l.n. 457/ 1978, ed é sottoposto ad intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato e/o piani di recupero) .

4. Il PRGC recepisce il Piano Particolareggiato vigente.

5. In assenza (per eventuale decadenza di quello vigente) di Piano Particolareggiato e di Piano di Recupero, il PRGC consente interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro,

così come definiti negli articoli 2.5, 2.6, 2.7 del Regolamento Edilizio.

Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto e, in particolare:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, a vista o con finiture a scialbo o ad intonaco e con colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio preverniciato escluso l'alluminio anodizzato; é escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;
- le balauste dei balconi, nel caso esista la necessità del loro rifacimento, devono essere realizzate con profilati di ferro verniciato;
- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole della CEC integrata da un architetto o ingegnere civile edile esperto nel settore del restauro architettonico, che deve relazionare per iscritto;
- le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

6. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della l.n. 1089/1939 o di edifici d'interesse ambientale, vincolati a norma della l.1497/ 1939, il Comune deve chiedere, previo il parere favorevole della CEC, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS della Puglia oppure Regione).

ART. 2.23 - ZONA EDIFICATA (ZONA OMOGENEA DI TIPO B): NORME GENERALI

1. Sono state definite come "zona edificata" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della CEC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

2. Il PRGC prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il PRGC invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

3. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. In particolare :

3.1. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art. 18, 19).

3.2. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che :

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75).

3.3. Per ogni ambiente deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

3.4. Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di

epoca recente (ultimata dopo il 02.8.1969) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri.

Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

ART. 2.24 - ZONA EDIFICATA (ZONA EDIFICATA DI TIPO B): ESECUZIONE DEL PRGC

1. Nella zona residenziale edificata il PRGC si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo".

2. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale edificata l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione ordinaria;
 - b) intervento di manutenzione straordinaria;
 - c) intervento di restauro edilizio;
 - d) intervento di ristrutturazione edilizia;
 - e) intervento di completamento edilizio;
 - f) intervento di edificazione delle aree libere oppure di demolizione e ricostruzione,
- in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio, delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione e della Tavola D.3 del PRGC.

Nelle zone B.4 e B.5 gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto di specifica autorizzazione.

3. INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nelle zone B1, B2, B3 è prescritto nei casi di:

a. maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la somma delle aree libere è superiore al 40% di quella totale, escluse le maglie nell'ambito delle quali la somma delle aree libere risulti inferiore a mq 2.500; sono comunque comprese le aree specificatamente individuate e subordinate a strumento attuativo nella tavola E.2 di PRGC.

b. interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera e, art. 31 della legge statale 5.7.1978 n. 457), e va formato in conformità degli articoli 18-28 della legge Regione Puglia n.56/1980.

4. MODALITA' DI INTERVENTO

Nella formazione di interventi urbanistici esecutivi (IUE) e negli interventi edilizi diretti (IED) (ove consentiti), escluso il caso della sopraelevazione al solo 1° piano regolamentato dall'art.2.10 del R.E. e dagli artt.2.22 e 2.23 che precedono, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Um - unità operativa minima:
IUE : la totale area perimetrata da strade esistenti, prescindendo da divisioni di proprietà;
IED : l'area di proprietà;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiario massimo:
IUE, IED : 5 mc/mq (applicato alla Um);
- Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'Um;
- H - altezza massima su ogni fronte strada: pari alla somma della larghezza stradale e dell'eventuale arretramento, con massimo assoluto di 15 ml;
- Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 5,00, oppure nulla;
- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x 0,5, con un minimo di ml 10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

- Ds - distanza dal ciglio stradale: secondo l'allineamento preesistente o con arretramento minimo di ml 2,50;
 - P - parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc;
 - Pp - *parcheggi pubblici, da cedere a titolo gratuito al Comune e/o monetizzare in sede di convenzionamento:*
IUE : fascia di 2,5 ml di arretramento lungo un fronte stradale, con un massimo di mq 2,5 ogni 100 mc; in assenza di arretramento, la superficie Pp (calcolata al massimo) va monetizzata in sede di convenzionamento;
- Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi al piano terra.

ART. 2.25 - ZONA EDIFICATA SOTTOPOSTA A TUTELA

1. Nelle zone edificate di "qualità ambientale B4" e "monumentale B5" sono consentiti gli interventi edilizi diretti di:

- manutenzione autorizzata (B4, B5);
- restauro conservativo (B5);
- ristrutturazioni edilizie che non porti modificazioni nei prospetti dell'edificio (B4);

così come definiti nel Regolamento Edilizio.

2. Nelle zone B4 sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di PRGC o all'intero isolato (perimetrato da strade esistenti).
In tale caso il piano urbanistico esecutivo (PP, PR o PL) deve prevedere il restauro del prospetto sulla strada principale ed il restauro o ristrutturazione del relativo edificio; deve anche prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nella maglia, attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici); può prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti piano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti.

3. Nelle zone B5, per gli edifici di importanza storica ed architettonica sono consentiti interventi edilizi diretti di: manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro.
I relativi progetti (con idonea documentazione grafica e fotografica) sono sottoposti all'esame della CEC integrata da un architetto o ingegnere civile edile esperto nel settore del restauro architettonico, che relaziona per iscritto.
Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della l.n. 1089/1939 o di edifici di interesse ambientale, vincolati (singolarmente o in insieme) a norma della l.n. 1497/1939, il Comune deve chiedere, previo parere favorevole della CEC, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali AAAS oppure Regione).

ART. 2.26 - ZONA EDIFICATA (ZONA OMOGENEA DI TIPO B): P.E.E.P. IN ATTO

1. Nelle aree, così come perimetrare dal PRGC, impegnate dal Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni.
2. Le previsioni insediative del Piano di Zona PZ.4, relative al programma di edilizia residenziale pubblica adottato dal Consiglio Comunale in applicazione dell'art. 18 della legge 203/1991, hanno validità in attuazione di detto programma; nel caso in cui tale programma non trovi attuazione, le aree dallo stesso impegnate ritornano al regime delle aree a intervento dei privati ed assumono i parametri insediativi della zona CE (Ift=0,5 mc/mq) con conseguente rideterminazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo (che può rimanere limitato al perimetro dell'area in questione oppure entrare in quello dell'intera maglia) delle aree a urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Le previsioni insediative di edilizia residenziale pubblica della maglia PZ.5, di proprietà comunale, assumono la disciplina determinata in sede di definizione del relativo programma e, cioè, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21.09.1944.

ART. 2.27 - ZONA EDIFICATA (ZONA OMOGENEA DI TIPO B): RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Nelle aree (B.6), così come perimetrata dal PRGC, impegnate da ristrutturazione dell'assetto viario principale del centro abitato, negli interventi edilizi diretti vanno rispettate le seguenti prescrizioni :

- Um - unità operativa minima: l'area di pertinenza dell' edificio compresa quella che diventa sedime della strada di PRG;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiario massimo: 5 mc/mq applicato sulla intera Um;
- Rc - rapporto di copertura massimo: 80% dell'Um;
- H - altezza massima: 15 ml;
- Dc - distanza dai confini: Hx0,5 con un minimo di ml 5, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x0,5, con un minimo di m 10, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: entro il perimetro della maglia secondo la tav.D.3 del PRGC;
- P - parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc.

2. Per la maglia B.6 posta su via Foggia, l'intervento edilizio deve essere unitario per tutta la maglia e deve prevedere, da parte dei proprietari, la cessione delle aree di sedime della strada e del relitto posto a ovest della strada stessa in fregio all'area US di proprietà del Comune.

ART. 2.28 - ZONA DI ESPANSIONE (C): NORME GENERALI

1. Nelle zone di espansione CU, C, CE, ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

2. Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia di PRGC e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al DIM 2.4.1968, così come specificato nella tavola E.2, e nell'articolo 2.21.

3. La definizione del comparto di minimo intervento, di cui all'art. 1.29 delle presenti norme ed all'art. 15 della legge Regione Puglia 12.2.1979 n. 6 e succ. mod., comprende le semiaree della viabilità di PRGC che definisce il comparto stesso e la loro costruzione (con successiva cessione al Comune) come aree di urbanizzazione primaria.

ART. 2.29 - ZONA DI ESPANSIONE URBANIZZATA (CU)

1. La zona di espansione parzialmente urbanizzata è quella già sottoposta, in misura prevalente, a pianificazione urbanistica esecutiva.

2. In essa rimangono in vigore nelle sottozone CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, le lottizzazioni approvate dal Consiglio Comunale e, per esse e per le eventuali aree di maglia non lottizzate, valgono le norme (già del Programma di Fabbricazione) così come riportate nella tabella.

NORME (già del Programma di Fabbricazione) (art.2.29)

ZONE	CU1	CU2	CU3	CU4	CU5
0. Indice max di edificabilità fondiaria Iff mc/mq	3,5	3,0	2,0	1,5	=
1. Indice max di edificabilità territoriale Ift mc/mq	2,3	2,0	1,3	0,95	0,50
2. Percentuale massima di copertura Rc mc/mq	0,25	0,25	0,35	0,25	0,20
3. Altezza massima H					

ml		18	12	8	8	8
4. Distanza minima dai con- fini	Dc	H/2	H/2			
minimo	m	5	5	5	5	5
5. Distanze minime tra edifici	Df	H	H	H	H	H
minimo	m	10	10	10	10	10
6. Distanza minima dal ciglio stradale	Ds					
ml		5	5	5	5	5
7. Aree di urbanizzazione secondaria	US	< tavola E.2 >				

3. Ferma restando la destinazione di PRG, nelle maglie comprese in piani di lottizzazione convenzionati, fino al termine di validità delle convenzioni, restano valide ed attuabili le previsioni degli stessi piani di lottizzazione.

ART. 2.30 - ZONA DI ESPANSIONE (C)

1. Nella zona di espansione C gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare l'intera maglia e rispettare le seguenti prescrizioni:

- St - superficie territoriale: intera maglia di PRGC;
- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: 0,90 mc/mq;
- US - aree, da cedere al Comune per urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza, nella misura minima prescritta nella tav. E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della St;
- H - altezza massima: ml 15;
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5;
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

2. Il 40% della volumetria destinata alla residenza va riservata alla edilizia economica e popolare. La relativa definizione attuativa e planoaltimetrica si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo.

3. Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo può essere esclusa l'area di pertinenza e di sedime di edifici residenziali realizzati prima del 23.12.1969 (vigenza del Programma di Fabbricazione); dette aree vengono sottoposte alla disciplina della zona B (art.2.24); l'opzione per l'esclusione o non esclusione dal comparto deve essere esplicitata dal proprietario (o avente titolo) entro 30 giorni dalla richiesta fattagli nei modi di legge dal promotore del piano di lottizzazione.

3 bis. Nella maglia C.2, l'area di pertinenza della Cantina Sociale non fa parte del comparto; fino all'avvenuto trasferimento dell'attività produttiva, per gli edifici e gli impianti ivi presenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; dopo l'avvenuto trasferimento, sull'area è consentito un autonomo strumento urbanistico esecutivo con i parametri e le condizioni della maglia C.2.

ART. 2.31 - ZONA DI ESPANSIONE ESTENSIVA (CE)

1. Nella zona di espansione estensiva CE gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- St - superficie territoriale: intera maglia di PRGC;
- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,5;
- US - aree, da cedere al Comune per urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza, nella misura minima prescritta nella tav. E.2;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della St;
- H - altezza massima: ml 10;

- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 5;
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1+H2)0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10.

2. Il 40% della volumetria destinata alla residenza va riservata alla edilizia economica e popolare. La relativa definizione attuativa e planoaltimetrica si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo.

3. Nella maglia CE.5, già parzialmente oggetto in vigore del Programma di Fabbricazione di un piano di lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale, sulle aree oggetto di tale PL si applica -in sede di formazione del piano di lottizzazione che deve con un progetto unitario impegnare tutta la maglia CE.5- l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,3 mc/mq, fermi restando tutti gli altri parametri e condizioni prescritti nei due punti che precedono.

3 bis. Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo può essere esclusa l'area di pertinenza e di sedime di edifici residenziali realizzati prima del 23.12.1969 (vigore del Programma di Fabbricazione); dette aree vengono sottoposte alla disciplina della zona B (art.2.24); l'opzione per l'esclusione o non esclusione dal comparto deve essere esplicitata dal proprietario (o avente titolo) entro 30 giorni dalla richiesta fattagli nei modi di legge dal promotore del piano di lottizzazione.

ART. 2.32 - ZONA DI ESPANSIONE ESTENSIVA / NUCLEO SATELLITE (CEE)

1. Nella zona di espansione del nucleo satellite, il PRGC recepisce il carico insediativo e le tipologie edilizie così come definite dal vigente strumento urbanistico esecutivo .

ART. 2.33 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Nelle aree a verde privato sono consentite le sistemazioni a verde attrezzato di tipo "verde di quartiere".
2. Sono altresì consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione sull'edificato esistente alla data di adozione del PRGC con destinazione d'uso compatibili.

CAPO VII - EDIFICAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

ART. 2.34 - US DELLE ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE

1. Le opere per le urbanizzazioni secondarie identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate esclusivamente alle attività elencate nell'articolo 2.21.
Possono essere realizzate ad iniziativa pubblica o privata, così come esplicitato nell'art.2.03.

ART. 2.35 - ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E DELL'OBBLIGO

Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

ART. 2.36 - CHIESE ED OPERE PARROCCHIALI, CENTRI CIVICI E SOCIALI

1. Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- Sf - superficie fondiaria: minimo mq 1.000;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 3;
- Rc - rapporto di copertura minimo: per le chiese ed opere parrocchiali: 40% della Sf; per i centri civici e sociali: 60% della Sf;
- H - altezza massima: per le chiese, senza limitazione; per le opere parrocchiali ed i centri civici e sociali: 12 ml;
- Dc - distanza dai confini: Hx0,5 con minimo 6,00 ml;
- Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo ml 10,00;
- Vc - verde attrezzato condominiale: per le chiese e opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta; per i centri civici e sociali: minimo 20% della Sf;
- P - parcheggi: per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% della Sf; per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area netta; in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

2. In particolari casi sono ammesse modificazioni alle prescrizioni precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.
Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non é ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

ART. 2.37 - PARCHI ED ATTREZZATURE PER GIOCHI

1. I parchi e le attrezzature per giochi sono destinati al tempo libero: in essi sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

2. Negli stessi possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle prescrizioni per le aree a verde pubblico.

ART. 2.38 - PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Le opere da destinare a parcheggi pubblici di US devono essere ubicate in ogni maglia, nelle dimensioni minime di superficie indicate nella tav.E.2, e possono essere a unico livello, con sistemazione di tipo stradale, oppure a più livelli in edifici tipo autosilo.

2. La edificazione di autosilo, possibile sia nelle aree US sopra dette sia in qualsiasi maglia della zona edificata (escluse le zone A, B4, B5), è regolamentata dagli stessi parametri edilizi della maglia (Rc, Dc,

Df, Ds) con indice di fabbricabilità fondiario $I_{ff} = 3 \text{ mc/mq}$, e non rientra nella applicazione (ove prevista) dell'indice di fabbricabilità territoriale I_{ft} .

3. La concessione edilizia è subordinata alla stipula di specifica convenzione che regolamenti e garantisca l'uso pubblico della struttura, oppure al rilascio di concessione a costruire posti auto o boxes pubblici ad esclusivo uso di ricovero per autoveicoli.

4. In sede di strumento urbanistico esecutivo, gli spazi destinati alla sosta dei veicoli vanno articolati, in relazione al loro funzionamento, in:

- parcheggio stanziale, che ricadendo nelle aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti;
- parcheggio di relazione, che ricadendo in aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi;
- parcheggio di interscambio, che ricadendo in maglie perimetrali all'attuale centro edificato, consente di ridurre l'afflusso dei veicoli: va ubicato nelle immediate vicinanze dei punti di fermata dei servizi di trasporto collettivo urbano ed extraurbano.

5. Nel proporzionamento degli spazi di sosta per autoveicoli va assunto per "posto macchina" una superficie non inferiore a 15 mq, e vanno analizzate le attività che generano domanda di sosta anche ai fini della loro autorizzabilità da parte del Sindaco.

ART. 2.39 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE ENTRO I LIMITI DELLE ZONE OMOGENEE A/B

1. Le costruzioni destinate alle urbanizzazioni secondarie su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee A e B (tavola D.3), e le eventuali ricostruzioni delle stesse, possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più parametri/prescrizioni tra quelli previsti negli articoli precedenti (compreso l'indice di fabbricabilità), con approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

2. Le urbanizzazioni secondarie individuate nelle zone omogenee di espansione (tavola E.2) sono da ritenersi prescrittive, sia come localizzazione sia come dimensione minima, per le attrezzature scolastiche; sono da ritenersi indicative per gli altri servizi per i quali, in sede di programma pluriennale delle OO.PP. oppure in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, il Comune può modificare sia la destinazione sia la dimensione.

3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere) per i servizi della resi-denza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, poiché il dimensionamento di PRGC risente della approssimazione propria della scala delle cartografie.

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO VIII - ESECUZIONE DEL PRGC

ART. 3.01 - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di approvazione del presente PRGC conservano la loro validità per quanto non esplicitamente modificato dal presente PRGC stesso.

ART. 3.02 - VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di approvazione del presente PRGC possono essere variati, per quanto non in contrasto con il PRGC stesso, senza modificare in aumento il carico insediativo.

3.03 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

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

3.04 - RISPETTO DELLE ALBERATURE DI ALTO FUSTO

1. In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, deve essere eseguito il rilievo delle alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate.

3.05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

1. L'Utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e territoriale (It) su una determinata superficie (Sf, Um, St) impedisce ogni richiesta successiva di licenze di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e, comunque, trasferita.

ART. 3.06 - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

1. Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del PRGC sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 3.07 - EDIFICI ABUSIVI

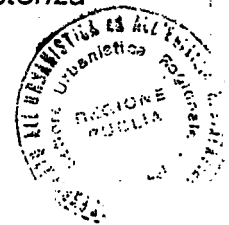
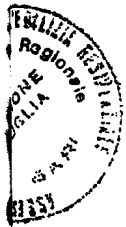
1. Gli edifici abusivi, o comunque irregolari la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRGC, non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria ai sensi della legge statale n.47/1985, e successivi provvedimenti, e delle conseguenti leggi regionali.

ART. 3.08 - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA VIGENTE

4.

Art.3.10 (comparti di intervento e fasi di attuazione): si sostituisce l'ultimo capoverso come segue:

"Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla esistenza delle urbanizzazioni primarie".



1. Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico/edilizia, vigente all'adozione del PRGC e in contrasto con il PRGC approvato (grafici, norme tecniche di esecuzione, regolamento edilizio) é sostituita con quanto previsto dal PRGC approvato.

ART. 3.09 - CONCESSIONE IN DEROGA

1. Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della l.r. n. 56/1980, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

(4) ART. 3.10 - COMPARTI DI INTERVENTO E FASI DI ATTUAZIONE DEL PRGC

1. Ove non diversamente esplicitato, ogni perimetrazione individuata nella tavola E.2 di PRGC costituisce comparto di minimo intervento.

Per la attuazione del PRGC si individuano due fasi fondamentali (che in sede attuativa possono essere ulteriormente articolate): la prima che vede la utilizzazione delle aree CU già soggette a piani urbanistici esecutivi; la seconda che vede la "definizione" delle aree tipizzate come C, CE, M, con la ottimale utilizzazione delle capacità ricettive residenziali e produttive ivi allocate.

2. Il piano di zona (legge 167/1962) per l'edilizia economica e popolare vigente alla data di adozione del PRGC copre il fabbisogno relativo alle zone edificate. I fabbisogni relativi alle zone C, CE, vengono soddisfatti all'interno delle stesse zone con la percentuale del 40% del carico residenziale e infrastrutturale.

3. Il piano di lottizzazione di una maglia, con relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato anche da uno solo dei proprietari, sempre che il piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri; esso, approvato, diventa operativo per tutte le aree.

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del/i proprietario/i proponente/i.

Il proprietario che si convenziona successivamente può, per l'area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla esistenza, o impegno a costruire prima della autorizzazione per l'uso o l'abitabilità degli edifici delle urbanizzazioni primarie relative agli



art.3.11 - Volumi entro terra

I volumi entro terra realizzati e concessi prima della data di adozione del PRG continuano a non esprimere volume anche nei casi di interventi modificativi (manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, ricostruzioni) dell'edificato fuori di terra cui sono pertinenti.

Art.3.12 - Competenze comunali

Nelle presenti Norme Tecniche di Esecuzione, nel Regolamento Edilizio ed in tutti gli elaborati del Piano Regolatore Generale, le espressioni "Consiglio Comunale" e "Giunta Comunale" vanno sempre sostituite con la espressione "organo competente del Comune".

Art.3.13 - Edilizia residenziale pubblica

Nelle presenti Norme Tecniche di Esecuzione, nel Regolamento Edilizio ed in tutti gli elaborati del Piano Regolatore Generale, la espressione "edilizia economica e popolare" va sempre sostituita con la espressione "edilizia residenziale pubblica in tutte le sue forme".

ALLEGATO (TABELLA TAVOLA E.2:ATTUAZIONE DEL PRGC)

ZONE DI USO PUBBLICO:

- UP. Urbanizzazioni Primarie:
 V . viabilità, verde di decoro e parcheggi di UP;
 FS. ferrovia con aree annesse;
 IT. impianti tecnologici;
- US. Urbanizzazioni Secondarie:
 S . scuole;
 A . attrezzature;
 V . verde
 VA. verde attrezzato e sport;
 P . parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- PI. Attrezzature di Pubblico Interesse:
 I . istruzione secondaria superiore;
 S . sanità e socio-assistenza;
 P . parco e sport;
 C . cimitero.

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:

- E . Aree per attività agricole e:
 S . miste con attrezzature per sport e tempo libero;
 R . miste con residenza estensiva;
 T . di tutela ;
 A . miste con agriturismo e vivaismo;
 Z . zootecnia;
 N . normale conduzione agrario/forestale;
- D . Aree per attività industriali artigianali e commerciali:
 DIP.indust.,artig.,commer. e assimilati (PIP);
 DIT.deposito/movimentaz. per trasporto intermodale

AREE PER ATTIVITA' MISTE ALLA RESIDENZA:

- M . Aree per residenza mista con:
 D . attività direzionale;
 A . artigianato di servizio;
 C . attività culturali;
 P . attività di servizio al parco;
 VI. di servizio alla viabilità.

ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI:

- A . Centro Antico: zona omogenea "A"
 B. Centro Edificato: zona omogenea "B":
 N . regime normale;
 T . sottoposto a tutela;
- CU. Aree di espansione urbanizzata:
 CU1. con Ift=2,30 mc/mq
 CU2. con Ift=2,00 mc/mq
 CU3. con Ift=1,30 mc/mq
 CU4. con Ift=0,95 mc/mq
- C . Aree di espansione:
 . normale con Ift=0.90 mc/mq
 E . estensiva con Ift=0,50 mc/mq
 EE. estensiva esterna (nucleo satellite)

AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE: RESIDENZIALI (1)

ISTRUZIONE

maglia	scuola materna superficie(mq)		scuola elementare superficie(mq)		scuola media superficie(mq)	
	esist.	di PRG	esist.	di PRG	esist.	di PRG
S.02	2.230	1.220				
S.05	1.750	1.750				
S.23			5.936			
S.06			5.270	3.130		
S.12					3.750	
S.03					5.180	7.930
S.18				8.000		10.600
MA.1		ovest 1.500				
PZ.2	2.275					
CU2.3	3.463					
C.06		ovest 2.500				
CE.2		nord 1.500				
CU3.1			ovest 4.000			
PZ.1			4.000			
C.01			est 3.000			
MD.1			nord 2.500			
CU4.2			ovest 3.000			

ATTREZZATURE

maglia o zona	superficie(mq)	
	esist.	di PRG
sottozone A e B: centri religiosi	1.900	
monacelle, S. Chiara, castello	3.850	
A.08,09,13 municipio, pretura, ufficioPT	3.420	
A.24 area via Bari	1.680	
A.10 ex mattatoio	6.250	
A.11 ospedale via Libertà	7.900	
A.22 carcere	2.300	
A.14 piazza delle erbe		4.420
CU1.1	5.200	
CU1.2	4.127	
CU3.4		sud 7.360
PZ.1	3.040	
PZ.3	5.050	
C.01		est 2.000
C.05		ovest 1.500
C.11		nord 1.500
MD.2		ovest 2.000

AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE: RESIDENZIALI (2)

VERDE, VERDE ATTREZZATO E SPORT

maglia	superficie(mq)		maglia	superficie(mq)	
	esist.	di PRG		esist.	di PRG
V.01	3.730		V.20		9.312
V.07	8.590		V.21		13.710
V.15	12.040		VA.1		19.495
V.19	19.660		VA.2		36.060
			VA.3		14.974
CU1.1+P.16	18.256		CU1.2+CU2.2+		
			CU2.3+CU2.4+		
CU2.1		834	CU4.4	11.010	
CU4.1	2.066		PZ.2	8.580	
C.02		3.000	C.04		1.500
C.06		1.500	C.07		1.500
C.08		1.000	MA.2		820
MD.1		260	MA.3		250
MV.1		580	MD.2		160
CE.1		3.000	CE.2		5.500
CE.6		1.500	PZ.4	7.825	

PARCHEGGI

maglia	superficie(mq)		maglia	superficie(mq)	
	esist.	di PRG		esist.	di PRG
P.04		5.750	P.25		7.740
P.15		6.970	PA.1		5.000
P.17		4.200	PA.2		5.000
P.26		1.050	PA.3		5.000
P.19		6.930	CU1.2+CU2.2+		
CU1.1+P.16	14.400		CU2.3+CU2.4+		
CU2.1		3.000	CU4.4	3.000	
CU3.1		1.280	CU3.2		1.080
CU3.3		1.070	CU3.4	522	
CU3.5		330	CU4.1	798	
CU4.2		1.070	CU4.3		2.760
PZ.1	2.350		C.01		670
C.02		2.570	C.03		1.190
C.04		2.090	C.05		1.170
C.06		1.540	C.07		1.020
C.08		1.520	C.09		580
C.10		690	C.11		1.280
C.12		1.240	C.13		310
C.14		1.550	CE.1		3.840
CE.2		1.640	CE.3		1.390
CE.4		620	CE.5		760
MC		180	CE.6		1.000
MP		850			

AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE: NON RESIDENZIALI

maglia	attrezzature e verde (mq)	parcheggi (mq)
MD.1	7.000	7.000
MD.2	5.500	5.500
MA.1	3.900	3.900
MA.2	2.100	2.100
MA.3	650	650
MP	2.200	2.200
MV.1	2.000	2.000
MC		1.500

AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE (zone F)

maglia	destinazione	superficie(mq)
PI.I	istruzione superiore e attività culturali	28.000
PI.S	sanità e socio-assistenza	30.000
PI.C	cimitero comunale	34.346
PI.P1	> parco urbano	122.492
PI.P2		153.004
PI.P3		155.445

N.B.: Le superfici indicate sono dei minimi. La quantificazione globale della superficie per U.S. viene determinata in sede di pianificazione esecutiva. Le localizzazioni sono prescrittive per le destinazioni a scuola e a parcheggio; le altre destinazioni sono definite in sede di programma pluriennale delle OO.PP. che può, motivando, modificare anche le localizzazioni delle destinazioni a scuola. L'orientamento individua la posizione della urbanizzazione rispetto ai confini della maglia ed è indicativo.