

COMUNE DI SAN PIETRO VERNOTICO
Provincia di Brindisi

Piano Regolatore Generale

del
Territorio Comunale

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Conformate alle prescrizioni di cui alla
Deliberazione di Giunta Regionale 31 gennaio 2008, n°80
Pubblicata su BURP - n°32 del 27.02.2008

ALL.

B

U.T.C. - AREA TECNICA URBANISTICA

Maggio 2008

COMUNE DI
SAN PIETRO VERNOTICO

- Piano Regolatore Generale -
DEL
TERRITORIO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A cura di: RAFFAELE FLAMINIO - ingegnere
Giuseppe IURILLI - ingegnere
Ugo LONOCE - ingegnere
Luigi MACCHIA - ingegnere

Marzo 1997

INDICE

CAPITOLO I

NORME GENERALI

| | | |
|---|------|----|
| Art. 1 - Finalità della disciplina urbanistica | Pag. | 1 |
| Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G. | “ | 2 |
| Art. 3 - Applicazione del P.R.G. | “ | 4 |
| Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici | “ | 5 |
| Art. 5 - Corrispettivo delle concessioni | “ | 6 |
| Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria | “ | 7 |
| Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria | “ | 8 |
| Art. 8 - Standards urbanistici | “ | 9 |
| Art. 9 - Attuazione degli standards urbanistici | “ | 11 |
| Art. 10 - Attrezzature a livello urbano e territoriale - Attrezzature e servizi di interesse generale | “ | 12 |
| Art. 11 - Parcheggi | “ | 13 |
| Art. 12 - Interventi per l'attuazione delle infrastrutture | “ | 14 |

CAPITOLO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

| | | |
|--|------|----|
| Art. 13 - Modalità di attuazione del P.R.G. | Pag. | 15 |
| Art. 14 - Programma pluriennale di attuazione | “ | 16 |
| Art. 15 - Comparto | “ | 17 |
| Art. 16 - Intervento preventivo | “ | 18 |
| Art. 17 - Intervento diretto | “ | 19 |
| Art. 18 - Strumenti di attuazione del P.R.G. | “ | 20 |
| Art. 19 - Piani particolareggiati | “ | 21 |
| Art. 20 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare | “ | 22 |
| Art. 21 - Piani per gli insediamenti produttivi | “ | 23 |
| Art. 22 - Piani di recupero | “ | 24 |
| Art. 23 - Piano di Lottizzazione Convenzionata | “ | 25 |
| Art. 24 - Piani di recupero di iniziativa privata convenzionati | “ | 26 |
| Art. 25 - Interventi edilizi diretti - Progetti esecutivi diretti di iniziativa pubblica | “ | 27 |
| Art. 26 - Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata | “ | 28 |
| Art. 27 - Utilizzazione degli indici | “ | 29 |
| Art. 28 - Trascrizione su mappe | “ | 30 |

CAPITOLO III

NORME GENERALI E SPECIALI

| | | |
|---|------|----|
| Art. 29 - Destinazioni d'uso | Pag. | 31 |
| Art. 30 - Tutela generale dell'ambiente | “ | 32 |
| Art. 31 - Tutela dell'ambiente boschivo e forestale | “ | 33 |
| Art. 32 - Tutela del verde nell'ambiente urbano | “ | 34 |
| Art. 33 - Decoro dell'ambiente urbano | “ | 35 |
| Art. 34 - Apertura e coltivazione di cave | “ | 36 |
| Art. 35 - Aree per parco rottami | “ | 37 |
| Art. 36 - Ritrovamenti archeologici | “ | 38 |
| Art. 37 - Zona di recupero | “ | 39 |

CAPITOLO IV

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE ZONA "A"

| | | |
|--|------|----|
| Art. 38 - Divisione in zone del territorio comunale | Pag. | 40 |
| Art. 39 - Zona omogenea di tipo "A" | “ | 41 |
| Art. 40 - Interventi urbanistici preventivi in zona "A" | “ | 42 |
| Art. 41 - Destinazioni d'uso nella zona "A" | “ | 43 |
| Art. 42 - Tipi di intervento consentiti nella zona "A" | “ | 44 |
| Art. 43 - Interventi in zona "A" - Prescrizioni per i progetti | “ | 46 |
| Art. 44 - Piano di recupero in zona "A" | “ | 47 |
| Art. 45 - Inventario dei beni culturali ed ambientali | “ | 48 |

CAPITOLO V

ZONE "B"

| | | |
|--|------|----|
| Art. 46 - Zona B1 - Completamento e ristrutturazione edilizia | Pag. | 49 |
| Art. 47 - Zona B2 - Completamento semintensivo | “ | 52 |
| Art. 48 - Norme particolari per le zone B e B1 - Sopraelevazioni e distacchi | “ | 54 |
| Art. 49 - Zona B3 - Aree di E.R.P. esistenti di completamento | “ | 55 |
| Art. 50 - Zona B4 - Aree di completamento fascia costiera di più vecchia edificazione | “ | 56 |
| Art. 51 - Zona B5 - Aree di completamento fascia costiera di più recente edificazione | “ | 57 |

 Articoli conformati alla Deliberazione di Giunta Regionale 31.01.2008, n°80

CAPITOLO VI

ZONE "C"

| | | |
|--|------|----|
| Art. 52 - Zone C - Residenziali di espansione | Pag. | 58 |
| Art. 53 - Zona C1 - Residenziali di espansione semintensiva | “ | 59 |
| Art. 54 - Zona C2 - Residenziali urbane periferiche | “ | 60 |
| Art. 55 - Zone C3 - Aree di espansione per l'edilizia residenziale Pubblica | “ | 61 |
| Art. 56 - Zona C4 - Espansione estensiva fascia costiera | “ | 62 |
| Art. 57 - Zona C5 - Aree per la ricezione turistica alberghiera costiera | “ | 63 |
| Art. 57bis - Zona C6 - Attività terziarie e direzionali | “ | 64 |

CAPITOLO VII

ZONE "D"

| | | |
|--|------|----|
| Art. 58 - Zona D1 - Industriale esistente | Pag. | 65 |
| Art. 59 - Zone D2 - Artigianale esistente | “ | 66 |
| Art. 60 - Zone D3 - Artigianale in espansione | “ | 67 |
| Art. 61 - Zone D4 - Artigianali in dismissione | “ | 68 |

CAPITOLO VIII

ZONE "E"

| | | |
|--|------|----|
| Art. 62 - Zone destinate all'uso agricolo | Pag. | 69 |
| Art. 63 - Piani di sviluppo e di ristrutturazione agricola | “ | 70 |
| Art. 64 - Commissione per le zone agricole | “ | 71 |
| Art. 65 - Destinazioni d'uso vietate in zona agricola | “ | 72 |
| Art. 66 - Vincolo di non edificabilità | “ | 73 |
| Art. 67 - Divisione in zone del territorio agricolo | “ | 74 |
| Art. 68 - Zona E1 - Agricola produttiva normale | “ | 75 |
| Art. 69 - Zona E2 - Parco Agricolo attrezzato urbano | “ | 76 |
| Art. 70 - Zona E3 - Agricola di salvaguardia e tutela ambientale | “ | 77 |
| Art. 71 - Zona E4 - Agricola produttiva speciale | “ | 78 |
| Art. 72 - Attività e strutture agrituristiche | “ | 79 |

Articoli conformati alla Deliberazione di Giunta Regionale 31.01.2008, n°80

CAPITOLO IX

ZONE "S" **SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE,** **A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO** **D.M. 2.4.68 ART. 3**

| | | |
|--|------|----|
| Art. 73 - Zone S | Pag. | 80 |
| Art. 74 - Zone SIO Istruzione dell'obbligo | " | 81 |
| Art. 75 - Zone SIC - Interesse comune | " | 82 |
| Art. 76 - Zone SAR Attività religiose | " | 83 |
| Art. 77 - Zone SVA - Verde attrezzato | " | 84 |
| Art. 78 - Zone SP - Parcheggi pubblici | " | 85 |

CAPITOLO X

ZONE "F" **ZONE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE** **DM. 2.4.68 ART. 4 PUNTO 5**

| | | |
|---|------|-----|
| Art. 79 - Zone F | Pag. | 86 |
| Art. 80 - Zone FIS - Istruzione media-superiore | " | 87 |
| Art. 81 - Zona FEM Fiere - Esposizioni - Mercati | " | 88 |
| Art. 82 - Zona FSU - Attrezzature sportive a livello urbano | " | 89 |
| Art. 83 - Zona FS0 Attrezzature sanitarie e ospedaliere | " | 90 |
| Art. 84 - Zona FC - Area cimiteriale | " | 91 |
| Art. 85 - Zone FCE Aree per l'espansione cimiteriale | " | 92 |
| Art. 86 - Zona FIP | " | 93 |
| Art. 87 - Zona ferroviaria | " | 94 |
| Art. 88 - Zona FD - Attrezzature di servizio a livello urbano – diverse | " | 95 |
| Art. 89 - Area litoranea | " | 96 |
| Art. 90 - Area annessa all'area litoranea | " | 97 |
| Art. 91 - Zone per la viabilità | " | 100 |

CAPITOLO XI

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

| | | |
|--|------|-----|
| Art. 92 - Vincoli di salvaguardia e di rispetto | Pag. | 101 |
| Art. 93 - Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria | " | 103 |
| Art. 94 - Fasce ed aree di rispetto della rete ferroviaria | " | 104 |

Articoli conformati alla Deliberazione di Giunta Regionale 31.01.2008, n°80

CAPITOLO XII

NORME FINALI E TRANSITORIE

| | | |
|--|------|-----|
| Art. 95 - Norme generali per gli insediamenti commerciali - piano del commercio | Pag. | 105 |
| Art. 96 – Poteri di deroga | “ | 106 |
| Art. 97 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.R.G. | “ | 107 |
| Art. 98 - Misure di salvaguardia | “ | 108 |

CAPITOLO XIII

ARTICOLI INTRODOTTI PER EFFETTO DEI PUNTI a), g) ed l) DI CUI LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 31.01.2008, N°80

| | | |
|---|---|-----|
| Art. 99 - Rapporti con il P.A.I. | “ | 109 |
| Art. 100 - Rapporti con il P.U.T.T. | “ | 110 |
| Art. 101 - Prevalenza delle norme di cui il D.P.R. N.380/01 e ss.mm.ii. | “ | 111 |

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. e costituito dai seguenti elaborati:

A - Relazione

B - Norme Tecniche di Attuazione

C - Regolamento Edilizio

| | | | |
|------|--|--------|-----------|
| TAV. | 1 - II sistema urbano Jonico-Salentino | | |
| | Assetto territoriale | Scala: | 1:100.000 |
| TAV. | 2 - Assetto territoriale | “ | 1:50.000 |
| TAV. | 3 _{A1} - Azzonamento del territorio comunale | “ | 1:10.000 |
| TAV. | 4 _{A2} - Azzonamento del territorio comunale | “ | 1:10.000 |
| TAV. | 5 _{A3} - Azzonamento del territorio comunale | “ | 1:10.000 |
| TAV. | 6 _{B1} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 7 _{B2} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 8 _{B3} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 9 _{B4} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 10 _{B5} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 11 _{B6} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 12 _{B7} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 13 _{B8} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 14 _{B9} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAY. | 15 _{B10} - Zonizzazione. | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 16 _B - Centro urbano - Zonizzazione - Quadro Generale | “ | 1:5.000 |
| TAV. | 17 _{C5} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 18 _{C6} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 19 _{C8} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 20 _{C9} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 21 _{C12} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 22 _{C13} - Zonizzazione - Centro urbano | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 23 _{C20} - Zonizzazione - Zona mare | “ | 1:2.000 |
| TAV. | 24 _{C21} - Zonizzazione - Zona mare | “ | 1:2.000 |

| | | |
|--|-------|---------|
| TAV. 26 _{C23} - Zonizzazione - Zona mare | Scala | 1:2.000 |
| TAV. 27 _{C24} - Zonizzazione - Zona mare | “ | 1:2.000 |
| TAV. 28 _{FGL37} - Planimetrie catastali - Individuazione - in zona B1 - edifici di cui all'art. 46 N.T.A. | “ | 1:2.000 |
| TAV. 29 _{FGL39} - Planimetrie catastali - Individuazione - in zona B1 - edifici di cui all'art. 46 N.T.A. | “ | 1:2.000 |
| TAV. 30 _{FGL44} - Planimetrie catastali - Individuazione - in zona B1 - edifici di cui all'art. 46 N.T.A. | “ | 1:1.000 |

**TAVOLE INTRODOTTE PER EFFETTO DEL PUNTO a)
DI CUI LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 31.01.2008,N°80**

| | | |
|---|---|----------|
| TAV. 31.1 - Tematismi del PUTT - Ambiti Territoriali Estesi | “ | 1:10.000 |
| TAV. 31.2 - Tematismi del PUTT - Ambiti Territoriali Estesi | “ | 1:10.000 |
| TAV. 31.3 - Tematismi del PUTT - Ambiti Territoriali Estesi | “ | 1:10.000 |
| TAV. 32.1 - Tematismi del PUTT - Decreto Galasso | “ | 1:10.000 |
| TAV. 33.1 - Tematismi del PUTT - Aree Boscate | “ | 1:10.000 |
| TAV. 34.1 - Tematismi del PUTT - Corsi d'Acqua | “ | 1:10.000 |
| TAV. 34.2 - Tematismi del PUTT - Corsi d'Acqua | “ | 1:10.000 |
| TAV. 34.3 - Tematismi del PUTT - Corsi d'Acqua | “ | 1:10.000 |

Art. 3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere subordinata a concessione da parte del sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ad eccezione delle opere sottoposte ad autorizzazione ai sensi della legge 25 marzo 1982 n. 94, 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724, 23 dicembre 1996 n. 662, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Il P.R.G. stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono applicarsi negli interventi ammissibili.

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

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

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

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

L'utilizzazione totale degli indici, stabiliti dal P.R.G. per le varie zone, esclude ogni possibilità di utilizzazione dell'area, interessata da un intervento preventivo, che, costituendo area di pertinenza degli edifici realizzati, resta vincolata alla non edificazione. Essa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non potrà essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare, salvo nel caso di ricostruzione o di trasformazione degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalla corrispondenti norme di piano.

Il vincolo di asservimento di un'area a pertinenza di un edificio autorizzato, dovrà essere trascritto nelle forme di legge e a cura del richiedente, presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile per aree a diversa destinazione di zona e di uso, né tra aree che non siano limitrofe, ad eccezione degli accorpamenti consentiti dalla vigente legislazione per le zone agricole.

Art. 5 - CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo e/o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotto dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della Legge 28/1/1977, n. 10, nonché dalla quota corrispondente alla mancata cessione gratuita delle aree.

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

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

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

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinate in base al titolo terzo della L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme, dovrà essere aggiornato ogni qualvolta sia reso necessario dalla variazione dei costi.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri di cui al Titolo IV, L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le aree comprese nei P.E.E.P. e P.I.P. valgono le disposizioni di cui all'art. 865 del 22 ottobre 1971 giusto quanto disposto dall'art. 2 della predetta L. 28 gennaio 1977 n. 10.

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

a) - gli impianti per:

- asili nido
- scuole materne
- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo

ivi comprese le attrezzature accessorie scoperte;

- b) - attrezzature religiose di interesse comune;
- c) - centri sociali;
- d) - centri culturali;
- e) - unità sanitarie ed assistenziali;
- f) - attrezzature commerciali e mercati;
- g) - uffici di enti pubblici aperti al pubblico;
- h) - sedi di enti e associazioni pubbliche;
- i) - impianti sportivi di quartiere;
- j) - verde pubblico attrezzato.

Art. 8 - STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G., allo scopo di conseguire attraverso la gestione dello sviluppo del territorio un rapporto equilibrato tra i servizi ed insediamenti stabilisce, ai sensi del D.M. 2.4.68, n. 1444, le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che devono essere mediamente assicurate per abitante nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali.

A) - Standards per gli insediamenti residenziali

(Attrezzature a livello di quartiere)

1) Attrezzature per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo):

| | | |
|--|----------|------|
| a) asilo nido | mg./a.b. | 0,40 |
| b) scuole materne | “ | 0,90 |
| c) scuole elementari | “ | 2,00 |
| d) scuole medie dell'obbligo | “ | 1,20 |
| e) Standard complessivo per l'istruzione | mq./ab. | 4,50 |

2) Attrezzature civili di interesse comune (sociali, culturali, religiose, commerciali, sanitarie ed assistenziali, ricreative, amministrative e partecipative)

| | | |
|------------|---------|------|
| - Standard | mq./ab. | 2,00 |
|------------|---------|------|

3) Verde attrezzato

| | | |
|------------|---------|------|
| - Standard | mq./ab. | 5,00 |
|------------|---------|------|

4) Verde sportivo

| | | |
|------------|---------|------|
| - Standard | mq./ab. | 4,00 |
|------------|---------|------|

5) Parcheggi

| | | |
|------------|---------|------|
| - Standard | mq./ab. | 2,50 |
|------------|---------|------|

| | | |
|--|---------|-------|
| Standard complessivo per attrezzature a livello di quartiere | mq./ab. | 18,00 |
|--|---------|-------|

B) - Standards per gli insediamenti produttivi

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

- per spazi verdi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle zone stesse mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria SF;
- per spazi di soste e di parcheggio pubblico (esclusa la sede viaria) mq. 5 ogni mq. 100 di superficie fondiaria SF.

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

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

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

D) - Standards per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

| | | |
|--|--------|-----|
| 1) Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo | mq/ab. | 1,5 |
| 2) Attrezzature sanitarie ed ospedaliere | “ | 1 |
| 3) Parchi pubblici urbani e territoriali | “ | 15 |

a) - Standards per le zone agricole ("E")

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

Art. 9 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Ai fini della osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente mc. 120 di volume abitabile oppure mg. 40 di superficie lorda abitabile. Nelle planimetrie della zonizzazione di P.R.G. sono individuate le ubicazioni e le dimensioni delle aree destinate alle attrezzature e servizi di quartiere.

Gli strumenti urbanistici attuativi preciseranno la ubicazione di tali aree nelle zone di espansione, tenendo conto delle quantità percentuali prescritte nelle relative nonne specifiche di zona, ove non esplicitamente individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

L'Amministrazione Comunale provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla acquisizione delle relative aree nella misura innanzi indicata, direttamente o attraverso la contribuzione degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 5.

Nella convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150, modificato dall'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765, deve essere prevista:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria.

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

In considerazione di particolari situazioni di insediamenti esistenti nelle zone B di completamento, sono determinate dal P.R.G. dotazioni anche inferiori agli standards innanzi prescritti.

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

Il P.R.G. determina nelle planimetrie di zonizzazione le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale ai sensi dell'art. 17 della Legge 29/8/1967, n. 765 e D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

Queste sono:

- le aree per l'istruzione medio superiore;
- le aree per attrezzature per il tempo libero, di interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche di interesse urbano e territoriale.

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

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

Art. 11 - PARCHEGGI

In aggiunta a quanto indicato negli ultimi due commi dell'art. 9 per i parcheggi pubblici, resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, predisporre parcheggi privati, ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122, nelle misure di seguito riportate:

- per aree residenziali: 1 posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione;
 - per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria;
 - per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400: mq. 150 ogni mq. 100 di Su di vendita;
 - per aree alberghiere, sanitarie e simili: 1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq. 25 ogni 100 mq. di Su;
 - per aree direzionali, commerciali e m. 40 ogni mq. 100 di Su.
- per teatri,
- cinematografi, ristoranti e simili: mq. 80 ogni mq. 100 di Su;

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

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

Art. 12 - INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

La attuazione della rete viaria, e delle altre opere infrastrutturali previste dal P.R.G., concernenti le reti principali degli impianti di servizio pubblico, e realizzata dalla pubblica Amministrazione mediante progetti esecutivi.

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

Nelle planimetrie di zonizzazione del P.R.G. sono indicate le aree e le fasce di rispetto della rete viaria principale. Le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1/4/1968; n. 1404; in rapporto alle caratteristiche funzionali delle strade, sono determinate come segue:

- Superstrada BR-LE m. 60
- strade di media importanza m. 40
- strade principali prov.li m. 30
- altre strade m. 20

Oltre le zone di rispetto previste nelle tavole di piano, restano valide le altre norme stabilite dallo stesso D.M. 1404/1968, riguardo scarpate, fossi ed incroci.

Nelle aree di rispetto e vietata:

- qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, ad esclusione degli impianti di distribuzione dei carburanti.
Le attività esistenti devono essere rimosse in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione.
- lungo i tracciati della rete ferroviaria e vietata qualsiasi costruzione entro una fascia di rispetto di m. 30,00 misurata dal binario più vicino.

CAPITOLO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 13 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti di attuazione pubblici e privati.

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

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Laddove e indicato negli elaborati di piano, il P.R.G. si attua mediante comparti edilizi edificatori, di cui all'art. 15 della legge regionale n. 6 del 12/2/1979 e successive integrazioni e modificazioni.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto e subordinate all'approvazione degli interventi preventivi di cui al successivo art. 16 delle presenti norme estesi all'intero comparto, così come previsto dallo stesso art. 15 della L.R. 6/79.

Art. 14 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

E' il principale strumento per l'attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione e il bilancio del Comune.

Il programma di attuazione del P.R.G. ha durata quinquennale.

Il programma di attuazione prevede:

- a) - l'indicazione delle aree per le quali elaborare e portare in attuazione piani di intervento di iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto planivolumetrico;
- b) - l'indicazione di parte delle aree comprese nel piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare che abbia una superficie non inferiore al 40% e non superiore al 70% di quella occorrente per soddisfare il bisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di riferimento dello stesso programma pluriennale di attuazione;
- c) - l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà e consentito o e fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo di iniziativa privata;
- d) - l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;
- e) - l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici e la determinazione delle spese occorrenti;
- f) - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche nell'ambito dei beni paesaggistici e ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- g) - l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione agli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- h) - l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio, devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 - comma 6 - della legge 28.1.1977, n. 10.

Art. 15 - COMPARTO

Il comparto, secondo quanto prescritto dall'art. 15 1.r. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

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

Ogni comparto include:

- aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
- aree destinate ai servizi pubblici di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- aree destinate alla viabilità di P.R.G.

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

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

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

Il P.R.G. e successivamente il Programma Pluriennale di Attuazione indicano le aree assoggettate al comparto minimo di intervento.

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

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

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

Art. 16 - INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie o dalle norme o dal programma pluriennale di attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. e il progetto diretto.

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

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) - piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17/8/1942, n. 1150;
- b) - piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18/4/1962, n. 167;
- c) - piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865;
- d) - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui 28 della Legge 5/8/1978 n. 457.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- e) - piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6/8/1967, n. 765;
- f) - piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05/08/1978 n. 457.

I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici del P.R.G. sono fissati dalle norme di cui alla Sezione II artt. 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 della Legge Regionale 31.05.1980 n. 56.

Art. 17 - INTERVENTO DIRETTO

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

L'intervento diretto è di tre tipi:

- 1° Interventi subordinati al rilascio di Concessione edilizia quali: opere di urbanizzazione; nuova costruzione anche parziale; ristrutturazione; restauro e risanamento in zone A; mutamento della destinazione d'uso; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi; scavi e rilevamenti di notevole importanza; muri di sostegno; campeggi; sistemazioni a verde; apertura e modifica di accessi stradali.
- 2° Interventi subordinati a rilascio di autorizzazione sindacale quali: opere a carattere precario sia strutturale che d'uso; manutenzione ordinaria e straordinaria nelle zone A; occupazione temporanea di suolo pubblico.
- 3° Interventi diretti con comunicazione preventiva ai sensi dell' art. 2 comma 60 della L. 662 del 23 dicembre 96.

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

Art. 18 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

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

Gli strumenti attuativi del P.R.G. devono essere sottoposti all'esame della competente Commissione Urbanistico-Edilizia, costituita così come previsto nell'art. 12 del Regolamento Edilizio, per conseguire il preventivo parere.

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

- elaborazione e raccolta di studi urbanistici preliminari, di indagini e di analisi dei tessuti edilizi e del territorio;
- progettazione di strumenti urbanistici attuativi;
- esame e parere tecnico sulla conformità alle prescrizioni e previsioni del P.R.G. delle domande di concessione e di autorizzazione;
- esame e parere sugli strumenti urbanistici attuativi;
- archivio delle mappe catastali e aggiornamento di esse a norma del successivo articolo 28.

Art. 19 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

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

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

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

Per quanto concerne gli elaborati e le procedure per la formazione ed approvazione si rimanda agli articoli 20 e 21 della L.R. 31.5.1980 n. 56.

Art. 20 - PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

I P.E.E.P., ai sensi delle leggi statali 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977, e della L.R. n. 56/80, commi 60-64 Art. 3 L. 662 del 23.12.96 e successive loro modificazioni ed integrazioni, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, nell'ambito del P.R.G., in base alle leggi in materia, nazionali e regionali, vigenti al momento dell'adozione.

Oltre a tutti gli elementi previsti per il P.P. sia nel R.E.C., sia nel precedente art. 19, i P.E.E.P. dovranno precisare:

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

Il fabbisogno complessivo da soddisfare per ogni quinquennio, nei limiti dell'art. 2 della legge 28/1/77, n. 10, nonché la localizzazione degli interventi, nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinati dal Consiglio Comunale.

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

Art. 21 - PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

Oltre tutti gli elementi previsti per i P.P., di cui al precedente art. 19 delle presenti norme i P.I.P. dovranno precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- lo schema di convenzione tipo per le aree da cedere in proprietà;
- lo schema di convenzione tipo per la eventuale concessione in diritto di superficie;
- le opere anti-inquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della legge 319/1976 e seguenti, ed i relativi criteri di applicazione;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Art. 22 - PIANI DI RECUPERO

Il Piano di recupero, concernente singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree, come individuate nell'ambito delle zone di recupero definite dal P.R.G.:

- a) - precisa, in conformità. delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) - disciplina, in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G., le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) - valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza per quelli previsti dal P.R.G.;
- d) - individua le unità minime di intervento;
- e) - contiene le previsioni delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

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

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

Art. 23 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

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

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

Per quanto concerne gli elaborati del P.L.C. si fa riferimento all'art. 26 della L.R. 56/80.

Per ciò che riguarda le procedure per la formazione ed approvazione del P.L.C. ed i contenuti della convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel piano di lottizzazione si rimanda ai contenuti degli artt. 27 e 28 della L.R. 56/80.

Art. 24 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI

Il Piano di Recupero e di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piano di recupero, secondo quanto previsto dall'art. 30 della L. 457/78 e successive integrazioni, presentino una "proposta di piano".

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

Per i contenuti dei P.R. di iniziativa privata, si fa riferimento all'art. 22 delle presenti norme.

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

**Art. 25 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI - PROGETTI ESECUTIVI
DIRETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

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

Art. 26 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE
O CONCESSIONE CONVENZIONATA

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

Il Sindaco può rilasciare le concessioni secondo il comma precedente anche per le aree di cui l'urbanizzazione primaria è prevista dall'eventuale P.P.A. in corso, fatte salve le disposizioni della legge 10/77.

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

Art. 27 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

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

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

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

Art. 28 - TRASCRIZIONI SU MAPPE

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

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

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

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

CAPITOLO III

NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 29 - DESTINAZIONI D'USO

- Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G..
Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.
Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione equivale, agli effetti delle sanzioni legali o regolamentari applicabili, ad edificazione senza concessione. In caso di mutamento senza concessione della destinazione d'uso sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.
La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della legge 10/77, mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge.
- Il mutamento della destinazione di zona costituisce variante del P.R.G.. Pertanto, a norma dell'art. 30 della L.R. 56/80 il potere di deroga non può essere esercitato quando comporti mutamenti di zona rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Art. 30 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, e di interesse pubblico. Il Comune, di intesa con di altri Omani competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
- Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

Art. 31 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

- Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedue - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.
- E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo per lavori di diradamento da effettuare sotto il controllo delle competenti autorità forestali apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.
- E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.
- Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate, né in una fascia di almeno m. 100 lungo i suoi confini.
- La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, spartifuoco e altre tracce preesistenti.
- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

Art. 32 - TUTELA DEL VERDE NELL'AMBIENTE URBANO

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

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

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

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

Art. 33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

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

Art. 34 - APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE

Gli interventi previsti potranno essere realizzati secondo le procedure della L.R. 22.5.85 n. 37 "Norme per la disciplina dell'attività delle cave".

Art. 35 - AREE PER PARCO ROTTAMI

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

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

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

I depositi esistenti in altre zone devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del P.R.G..

Art. 36 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

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

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

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

Art. 37 - ZONE DI RECUPERO

Il P.R.G. individua le aree ove, ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78, n. 457, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante gli interventi previsti dalla stessa legge. Tutto il centro di più antica origine, e individuato come zona di recupero ai sensi del medesimo articolo 27 della legge 457/78.

CAPITOLO IV

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE ZONA "A"

Art. 38 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

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

- ZONA -A- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o ambientale.
- ZONA -B- comprendenti le parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi.
- ZONA -C- comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali.
- ZONA -D- comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione.
- ZONA -E- comprendente le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola.
- ZONA -F- comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no.

Art. 39 - ZONA OMOGENEA DI TIPO "A"

Sono classificate di tipo "A" le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani, semplici nuclei o isolati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di essi.

Di tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla permanenza delle fasce sociali presenti ed alle loro attività

Tale zona è individuata e/o tipizzata nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 del P.R.G..

Essa comprende il nucleo abitato di più antica origine.

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

Essi perciò hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura del quartiere prevedendo il recupero delle zone degradate;
- conseguire il restauro conservativo ed il recupero igienico edilizio delle residenze e delle unità adibite al commercio al dettaglio ed all'artigianato;
- garantire il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;
- consentire l'allontanamento di attività nocive, o che comportano di nonna notevole affluenza di pubblico e comunque quelle incompatibili con il restauro conservativo della zona;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazioni di uso di edifici e locali per uso pubblico ed attività sociali, associative e culturali, in subordine per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni, compatibilmente con le tipologie degli edifici e per residenze per i piani superiori;
- prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà e di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali del quartiere e della città.

Art. 40 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI NELLA ZONA "A"

La zona A. individuate nelle Tavole di P.R.G., in scala 1:5.000 e 1:2.000 é regolata dal Piano di Recupero di cui alla L. n. 457/78

Detto piano esecutivo, assimilabile per contenuti al piano particolareggiato di recupero di cui all'art. 24 della L.R. 56/80, precisa, oltre a quanto stabilito al precedente art. 22:

- la perimetrazione dei comparti obbligatori per i quali sia richiesto progetto unitario e le unità minime di intervento per le quali é consentito intervento edilizio diretto;
- la destinazione d'uso degli edifici in conformità di quanto stabilito dalle presenti norme;
- le aree o gli edifici da destinare in tutto o in parte a servizi ed attrezzature;
- i tipi di intervento specifico cui assoggettare singoli edifici o gruppi di essi;
- i contenuti delle convenzioni che devono disciplinare gli interventi diretti con le condizioni e le modalità previste per garantire la permanenza della popolazione residente, nonché le destinazioni d'uso precisate nello stesso P.P..

Art. 41 - DESTINAZIONI D'USO NELLA ZONA "A"

Nella zona A sono vietate le seguenti destinazioni:

- attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermercati;
- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- stazioni di rifornimento carburante;
- strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi, ad eccezione di quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.).

In particolare sono consentiti anche:

- gli studi professionali che occupino una superficie non maggiore del 25% di quella totale dell'edificio;
- servizi ed associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- esercizi di commercio al dettaglio e piccole botteghe artigiane, limitatamente ai piani terreni, purché tali funzioni siano compatibili con le tipologie degli edifici;
- al piano terreno esercizi commerciali di dettaglio, ristoranti, bar e locali per attività ricreative, agenzie di credito e di assicurazioni;
- ai piani superiori uffici privati e studi professionali.

Art. 42 - TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI NELLA ZONA "A"

Nella zona A per ogni edificio o unità immobiliare più in generale sono consentiti i seguenti tipi di intervento così come definiti all'art. 2 del R.E.:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di risanamento igienico edilizio;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ricostruzione;

Il P.R.G. qualifica come beni culturali di valore ambientale i giardini esistenti ai margini o all'interno degli isolati vincolandone il loro uso e prescrivendo per essi il mantenimento delle essenze arboree esistenti; il loro incremento potrà avvenire esclusivamente con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1/6/39, n. 1089, devono conseguire il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

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

L'intervento di demolizione senza ricostruzione con la sistemazione delle aree risultanti a verde pubblico o verde privato o spazi di cortili è subordinato a quanto previsto nel Piano di Recupero giacché l'intervento in argomento è finalizzato a riqualificare le residenze o a realizzare servizi e attrezzature pubbliche.

I progetti esecutivi degli interventi effettuati ai sensi del Piano di recupero dovranno prevedere anche la sistemazione delle aree scoperte e libere: per esse è prescritto:

- il mantenimento o il ripristino delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici;
- la sistemazione del verde nelle aree libere o di pertinenza degli edifici pubblici e privati;

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, sono soggetti, al rilascio di autorizzazione edilizia, che dovrà contenere, le prescrizioni in relazione alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, sono soggetti al rilascio di concessione gratuita, ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77, che dovrà precisare modalità esecutive dell'intervento, l'uso dei materiali e le tecnologie edilizie più appropriate;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione convenzionata - o atto d'obbligo unilaterale - che dovrà garantire l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità esecutive dell'intervento ed il rispetto delle destinazioni d'uso previste. Per le concessioni a titolo gratuito la concessione - o atto unilaterale legge n° 10/77 e L.R. 6-66/79 salvo che ricorrono le condizioni di cui al par. d - art. 9 - della legge n° 10/77;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili, sono soggetti alla concessione convenzionata dei termini previsti nel precedente par. c;

Gli interventi di ricostruzione edilizia saranno soggetti a concessione onerosa previa formazione di strumento urbanistico preventivo.

Art. 43 - INTERVENTI IN ZONA "A" -
PRESCRIZIONI PER I PROGETTI

Oltre a quanto stabilito dal P.R., per i progetti di restauro e di risanamento conservativo si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici e delle aree di pertinenza con le relative sistemazioni ed elementi di arredo.

E' prescritto in particolare:

- a) il rilievo quotato in scala 1:50 dello stato di fatto dell'edificio completo in ogni sua parte, incluse le sistemazioni e gli elementi esterni qualificanti ed il rilievo dei particolari architettonici costruiti in scala 1:20;
- b) i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti e il corrispondente profilo del fronte prospiciente e le sezioni trasversali delle sedi stradali;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto ed i particolari significativi dello spazio interno ed esterno;
- d) progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50 completo di piante, prospetti e sezioni con indicazione differenziata delle demolizioni e delle nuove opere che si intendono eseguire;
- e) descrizione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste nel progetto;
- f) relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono realizzare, precisandone, il tipo di intervento secondo quanto previsto nel precedente art. 41 e le destinazioni d'uso di ogni sua parte.

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

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

I lavori di restauro e risanamento dovranno essere affidati ad imprese organizzate e specializzate in opere di tale genere e dovranno avvalersi di artigiani specializzati nelle lavorazioni tradizionali.

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

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

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

Art. 44 - PIANO DI RECUPERO IN ZONA "A"

Tutta la zona A, secondo il perimetro riportato nelle tavole di P.R.G., viene individuata come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Ai sensi e con le modalità dell'art. 30 della legge 5/8/78, n. 457, i proprietari di immobili ricadenti nella zona A possono presentare proposte di piano di recupero per interventi conformi alle norme dei precedenti articoli.

Art. 45 - INVENTARIO DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

L'Amministrazione Comunale provvederà attraverso l'Ufficio Tecnico, avvalendosi anche della collaborazione di esperti esterni, entro un anno dalla adozione del P.R.G. alla formazione di un inventario dei beni culturali ed ambientali con modalità operative concordate con la competente Soprintendenza ai Monumenti. In particolare preciserà le localizzazioni degli edifici rurali di interesse ambientale, masserie ecc., che costituiscono testimonianze storico-culturali da tutelare come elementi caratterizzanti il paesaggio.

CAPITOLO V

ZONE "B"

Art. 46 - ZONA B1 - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La zona B1 comprende le parti dell'area urbana intorno al centro storico interessate prevalentemente dalle espansioni ottocentesche e dello sviluppo edilizio del primo novecento.

Sono caratterizzate da tessuti edilizi omogenei: per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici, per tecnologia e l'uso dei materiali e per le tipologie prevalenti che rappresentano la continuità dello sviluppo evolutivo di quelle del centro storico.

Tali aree, pur con diversi livelli funzionali e nonostante considerevoli alterazioni verificatesi nell'ultimo periodo, costituiscono una zona urbana di interesse ambientale da salvaguardare, in quanto si integrano nei valori del centro storico.

In tale zona è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali attuali e quelle con esse compatibili quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio, ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G., a condizione che risultino compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali degli edifici e purché non abbiano caratteristiche di rumorosità, nocività ed inquinamento che contrastino con condizioni residenziali igieniche e confortevoli.

Nella zona B1 gli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di igiene e abitabilità degli edifici, devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

Pertanto sugli edifici e/o isolati individuati in maniera specifica nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000 sono consentiti i seguenti interventi diretti, secondo le definizioni contenute nel RE.:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Per detti edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori ambientali.

Pertanto tutte le aree di pertinenza non edificate dei predetti edifici debbono essere sistemate ed integralmente recuperate con le piantumazioni a verde tradizionale.

Nei piani terreni delle tipologie a villino sono vietate destinazioni diverse dalla residenza o studi professionali.

E' consentito, talvolta mediante concessione edilizia, il completamento edilizio con la sopraelevazione a primo piano su piano terra esistente per quegli edifici che presentano caratteri architettonici incompiuti ed a condizione che non si tratti di edifici isolati o inseriti in un fronte di isolato costituito da edifici a solo piano terra.

E consentito altresì il completamento, mediante la realizzazione delle coperture, di edifici il cui prospetto su strada sia completamente realizzato e composto organicamente con l'intero fronte dell'edificio.

Per gli edifici non specificatamente individuati ai sensi di quanto sopra, e allo scopo essenziale di ricostituire rapporti più equilibrati con i caratteri dell'ambiente circostante sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici (demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio) limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque allineamento agli edifici limitrofi.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

- 2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori ed integrarsi nel contempo con l'ambiente.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

- 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a ml 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi.

Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, va applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

- 4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente.

* Articolo conformato al punto f) della Del.GR. 31.01.2008, n°80

In tale caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10.

In tutti gli interventi edilizi, anche se limitati a soli restauri e tinteggiature, i materiali ed i colori dovranno riferirsi a quelli più idonei ad integrarsi con le caratteristiche dell'ambiente.

E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili.

In tutti i tipi di intervento edilizio testè descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.

Per i risvolti su strade più strette è consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00.

Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.

Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio.

E' consentita una edilizia perimetrale chiusa.

Art. 47 - ZONA B2 - COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

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

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

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

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

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

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

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici ovvero demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio, limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a quella preesistente ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque in allineamento agli edifici limitrofi.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

- 2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella coperta esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori.

- 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici, limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a mt 8,50 ed un indice di fabbricabilità non superiore

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi.

Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, andrà applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

- 4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente.

In tale caso, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10.

E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili.

In tutti i tipi di intervento edilizio testé descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 me di costruzione.

Per i risvolti su strade più strette e consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00.

Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.

Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio.

ART. 48 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1 E B2 -
SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI

Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1 e B2, con i limiti di cui agli articoli precedenti, sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano.

Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a *5mc./mq..

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

Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali.

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

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

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 49 - ZONA B3 - AREE DI E.R.P.
ESISTENTI DI COMPLETAMENTO

Comprendono le aree e gli immobili, già destinati e/o edificati a fini residenziali pubblici, nonché quelli situati a Sud-Ovest del centro abitato, regolamentati dal P.E.E.P. vigente.

Per gli interventi entro il perimetro delle aree del PEEP vigente, indicato nelle tavole di P.R.G., si applicano le norme, prescrizioni e previsioni contenute nel piano di zona e relative varianti in vigore alla data di adozione del P.R.G., fatto salvo un necessario aggiornamento dello stesso allo scopo di prendere atto della edificazione avvenuta in parziale difformità da quanto previsto dallo strumento esecutivo e dalla nuova sistemazione degli accessi e dall'assetto viario previsto dal presente P.R.G..

ART. 50 - ZONA B4 - AREE DI COMPLETAMENTO FASCIA COSTIERA DI
PIU' VECCHIA EDIFICAZIONE

La zona è riservata alla costruzione di villette ad uno o al massimo due piani. La costruzione deve essere di tipo aperto a corpi isolati.

L'altezza massima degli edifici indicata in tabella si misura dal piano di calpestio del marciapiede fino alla cornice di gronda o all'estradosso del solaio; per le strade non orizzontali l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto.

Non sono consentiti in aggiunta, sia alla altezza massima che alla massima cubatura, piani arretrati, attici o simili. I volumi tecnici vanno limitati esclusivamente al vano scala e al vano extra corsa ascensore.

Nell'ambito dei singoli lotti dovranno essere riservati spazi per il parcheggio secondo le disposizioni di legge in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

E' consentita la concessione singola secondo i seguenti indici e parametri.

| | | |
|--|-------|-----------------|
| Indice di fabbricabilità fondiario | mc/mq | 1,5 |
| Indice di copertura | mq/mq | 0,25 |
| Altezza massima | mt | 7,50 |
| Numero dei piani | n° | 2 |
| Distanza minima dai confini con altra proprietà. | mt. | 5 o in aderenza |

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di ville esistenti valgono le norme dei commi precedenti.

Art. 51 - ZONA B5 - AREE DI COMPLETAMENTO FASCIA COSTIERA DI
PIU' RECENTE EDIFICAZIONE

La zona è riservata alla costruzione di villette ad uno o al massimo due piani. La costruzione deve essere di tipo aperto a corpi isolati. Le costruzioni dovranno essere arretrate dal filo stradale di almeno 5 mt. quando trattasi di strade destinate al traffico dei veicoli.

L'altezza massima degli edifici indicata in tabella si misura dal piano di calpestio del marciapiede fino alla cornice di gronda o all'estradosso del solaio; per le strade non orizzontali l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto.

Non sono consentiti in aggiunta, sia alla altezza massima che alla massima cubatura, piani arretrati, attici o simili. I volumi tecnici vanno limitati esclusivamente al vano scala e al vano extra corsa ascensore.

Nell'ambito dei singoli lotti dovranno essere riservati spazi per il parcheggio secondo le disposizioni di legge in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

E' consentita la concessione singola con i seguenti indici e parametri.

| | | |
|---|-------|-----------------|
| Indice di fabbricabilità fondiario | mc/mq | 1,0 |
| Indice di copertura | mq/mq | 0,25 |
| Altezza massima | mt | 7,50 |
| Numero dei piani | n° | 2 |
| Distanza minima dai confini con altra proprietà | mt | 5 o in aderenza |

Nei caso di demolizioni e ricostruzioni di ville esistenti valgono le norme dei commi precedenti.

CAPITOLO VI

ZONE "C"

Art. 52 - ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

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

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie territoriale, e potranno essere inseriti o meno entro comparti di intervento urbanistico unitario comprendenti anche aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo, secondo le ubicazioni e le sistemazioni previste dal P.R.G..

Nelle zone C incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ad almeno una maglia delimitata nelle planimetrie di piano della viabilità di progetto.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la discipline sui comparti fissata dall'art. 15 della legge regionale n. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria qualora comparto di intervento comprenda anche aree da destinare a servizi ed attrezzature collettive secondo le previsioni di P.R.G., deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 18,00 per abitante insediabile.

Nel caso che la superficie minima di intervento urbanistico non comprenda aree per servizi ed attrezzature o le comprenda in misura minore del rapporto di cui sopra, contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute.

ART. 53 - ZONE C1 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

| | | |
|---|--------|---------------------|
| - Indice di fabbricabilità territoriale | It = | 1,0 mc/mq |
| - Altezza massima | Hmax = | 10,50 m |
| - Rapporto di copertura | Rc = | 0,50 mq/mq |
| - Numero dei piani | NP = | 3 piani fuori terra |
| - Distanza dal Silo stradale | Mt = | 5.00 |
| - Distanza dai confini di proprietà | Mt = | 5.00 |
| - Distanza fra gli edifici | Mt | 10 |

I predetti indici si applicano alle superfici fondiarie del comparto omogeneo individuato nella tavola di P.R.G..

Nel caso di attuazione mediante PEEP, lo strumento attuativo potrà prevedere edifici con Hmax = 14,00 m, Uf = 1 mq/mq, NP = 6 piani + pt.

Gli interventi ricadenti in piani di lottizzazione convenzionata si attuano nei limiti previsti dalle relative convenzioni, sino alla loro scadenza.

ART. 54 - ZONE C2 - RESIDENZIALI URBANE PERIFERICHE

Sono classificate C2 alcune vaste aree nelle fasce periferiche della città in larga misura caratterizzate da tipologie residenziali con giardini privati, che hanno pertanto ormai irreversibilmente assunto il carattere di zona residenziale.

In tali zone è consentita la sola destinazione residenziale e sono esclusi interventi con altre destinazioni d'uso ancorché compatibili con la residenza.

- Iff = 0,6 mc/mq
- Rc = 0,20 mq/mq
- Hmax = 7,50 m
- NP = 2 piani fuori terra
- Arretramento dal filo stradale 5 mt
- Distanza dai confini = 5 mt

Gli interventi di nuove costruzioni dovranno essere limitati all'uso di tipologie isolate unifamiliari e non potranno interessare aree di pertinenza di edifici esistenti prima dell'adozione del PRG, anche se non vincolate con formalità trascritte nella Conservatoria dei RR.II..

La parte residua del lotto non interessata dalla costruzione deve essere piantumata e vincolata come pertinenza dell'edificio, con modalità trascritte alla Conservatoria RR.II..

Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 55 - ZONE C3 - AREE DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA

Comprendono le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del P.R.G. e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (PEEP) estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G..

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

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici e parametri:

| | | |
|--|---------|--------------|
| Indice di fabbricabilità territoriale | Ift = | 1,0 mc/mq. |
| Indice di fabbricabilità fondiaria | IFf = | 3,0 mc./mq. |
| Altezza massima | H max = | 10,50 m. |
| Rapporto di copertura | Rc = | 0,50 mq./mq. |
| Numero dei piani | NP = | 2 + PT. |
| Distanza tra fabbricati | | 10,00 ml. |
| Distanza dai confini e dalle sedi viarie | | 5,00 ml. |

In aggiunta alle aree tipizzate in maniera specifica sulla cartografia del P.R.G., ove risultasse necessario rafforzare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, e facoltà dell'Amministrazione Comunale localizzare, con le procedure di legge e fino alla concorrenza massima del 70% del fabbisogno complessivo, ulteriori aree per l'E.R.P. nelle zone tipizzate C1 (Espansione Semintensiva) e C2 (Urbane Periferiche) di cui ai precedenti Art. 53 e 54.

**Art. 56 - ZONE C4 - ESPANSIONE ESTENSIVA FASCIA COSTIERA
(Zona Stralciata)**

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali previsti dal P.R.G. nei centri abitati costieri.

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione di P.R.G. con individuazione di comparti di minimo intervento che sono quelli delimitati in planimetria dalla viabilità di progetto.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo - PP o PLC, estesi a uno o più comparti come sopra indicati.

L'Amministrazione Comunale potrà estendere i piani attuativi anche a comprensori più ampi comprendendo anche le aree per le infrastrutture, servizi ed attrezzature.

Lo strumento urbanistico attuativo, applicando il meccanismo del comparto disciplinato dall'art. 15 della R.L. n. 15/79, dovrà prevedere la cessazione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione nella misura di metri quadri 24,00 per ogni abitante insediabile oltre alle superfici necessarie per la viabilità di progetto.

Gli strumenti attuativi riguardanti comparti di minimo intervento individuati in planimetria con l'asterisco dovranno tener conto della utilizzazione dei lotti già edificati.

Negli elaborati planovolumetrici dovranno essere riportate le costruzioni esistenti nella loro attuale configurazione.

In tali comparti, nel caso che la superficie minima di intervento urbanistico non comprenda aree per servizi ed attrezzature le comprenda in misura minore del rapporto di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente delle aree non cedute.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali
- commercio al dettaglio, piccole attività artigianali non rumorose
- pensioni, piccoli ristoranti

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|---|--------|------------|
| - Indice di fabbricabilità territoriale | Ift = | 0,4 mc/mq |
| - Rapporto di copertura | Rc = | 0,25 mq/mq |
| - Altezza massima | Hmax = | 7,50 m |
| - Distanza minima dai confini | D = | 5,00 m |
| - Arretramento minimo dal filo stradale = | | 8,00 m |
| - Numero dei piani | NP = | 2 |
| - Distacco minimo tra gli edifici = | | 10 m |
| - Lotto minimo di intervento = | | 500 mq |
| - Lunghezza minima del fronte su strada comprendente più unità abitative di tipologia a schiera = | | 24,00 m |

Articolo conformato al punto d) della Del. G.R. 31.01.2008, n°80

**Art. 57 - ZONA C5 - AREE PER LA RICEZIONE TURISTICA
ALBERGHIERA COSTIERA - (Zona Stralciata)**

Comprendono le aree che il P.R.G. prevede per la specifica destinazione di attrezzature ricettive e campeggi in rapporto alle attività turistiche della costa.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo, PP o, mediante PLC esteso all'intero comparto.

L'Amministrazione potrà utilizzare tali aree redazione di P.I.P. ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 865/71.

In sede di redazione di piano urbanistico attuativo (PL o PP) almeno il 40% della estensione dell'intero comparto dovrà essere destinato a campeggi; la rimanente area a zona per attività turistico-alberghiere, ricreative e sportive.

Gli interventi per la realizzazione dei parchi di campeggio, dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- Superficie minima di intervento 2 ettari
- Capienza massima 200 presenze/Ha

La superficie di ogni singolo campeggio dovrà rispettare le seguenti ripartizioni percentuali:

- piazzole per posto tenda o roulotte 30%
- spazi occupati da alberature e zone
d'ombra di pertinenza delle piazzole 5%
- per servizi igienici, servizi generali
e attrezzature sportive 15%
- per aree a bosco prive di impianti 40%
- per parcheggi e viabilità 10%

Nelle aree dei servizi generali è ammessa la realizzazione di fabbricati anche stabili per tale uso, con una superficie coperta non maggiore di 5 mq. per posto tenda o posto roulotte.

E' ammessa ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 35/79, la realizzazione di strutture mobili o semifisse allo scopo di ospitare turisti in transito sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomi, nella misura del 20% della ricettività consentita.

Tali superfici possono essere incrementate sino al doppio con strutture coperte asportabili, aperte sui lati.

In assenza di allacciamenti alla rete fognante è obbligatoria la installazione di impianti di depurazione completa.

L'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato in base alle disposizioni della L.R. n. 6/79, relative alle attrezzature di soggiorno temporaneo.

Per gli interventi su strutture turistico-alberghiere sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive di tipo alberghiero;
- bar, ristoranti e attrezzature ricreative;
- attività per terziario e direzionali.

Per i suddetti interventi si applicano i seguenti indici massimi:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_f = 0,60 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura $R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$
- Numero di piani NP 3 fuori terra

Articolo conformato al punto d) della Del. G.R. 31.01.2008, n°80

Si precisa che i predetti indici vanno applicati sulla superficie territoriale al netto delle aree utilizzate per i campeggi.

**Art. 57bis - ZONA C6 - ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI
(Zona Stralciata)**

Comprende le aree previste dal P.R.G. per nuove attività terziarie e direzionali.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici;
- sale di esposizione e convegni;
- attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- sedi bancarie;
- attività direzionali di rappresentanza;
- attrezzature per servizi e tempo libero;
- attrezzature ricettive limitatamente agli alberghi di tipo tradizionale.

E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 10% della superficie utile (Su) complessiva.

Dette zone, ciascuna nella sua totalità, costituiscono comparto di intervento unitario, gli interventi non subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, PP o PLC.

Si applicano i seguenti indici:

- | | |
|---|----------------------|
| - Indice di fabbricabilità territoriale | Ift = 0,5 mc/mq |
| - Rapporto di copertura | Rc = 0,30 mq/mq |
| - Aree da cedere ad uso pubblico per parcheggi e verde di arredo urbano | 1 mq ogni 3 mq di Su |
| - Altezza massima | Hmax = 15,00 m |
| - Numero dei piani | NP = 3 + pt. |

Articolo conformato al punto c) della Del. G.R. 31.01.2008, n°80

CAPITOLO VII

ZONE "D"

Art. 58 - ZONA D1 - INDUSTRIALE ESISTENTE

Comprende le aree situate a est della circonvallazione provinciale.

Tali aree verranno disciplinate tramite P.I.P. di cui all'art. 27 della L. 865/71.

La redazione di tale strumento dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

| | | |
|------------------------------------|-------|-------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria | Mc/Mq | 4 |
| - Rapporto di copertura | Mq/Mq | 0,40 |
| - Superficie minima del lotto | Mq | 2000 |
| - Altezza massima edifici | Mt | 12.00 |
| - N/Piani | | 3 |
| - Distacco dai confini | Mt | 6 |
| - Arretramento dal filo stradale | Mt | 5 |
| - Distacco tra gli edifici | Mt | 12 |

Art. 59 - ZONA D2 - ARTIGIANALE ESISTENTE

Comprendono aree ed immobili già impegnati da attività artigianali e industriali di piccole e medie dimensioni, per le quali il P.R.G. consente completamenti ed ampliamenti e nuove costruzioni secondo le prescrizioni che seguono.

Gli interventi nelle predette aree, sono subordinati alla stesura, da parte dell'Amministrazione, di apposito P.I.P. che, persegue anche un obiettivo di ricucitura e riordino.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

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

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda od impianto artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero del custode per una superficie utile Su non superiore a mq. 150.

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

- | | |
|---|-------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiario | Iff = 3 mc./mq. |
| - Rapporto di copertura | Rc = 0,40 mq./mq. |
| - Altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | Hmax = 8,50 m. |
| - Distanza minima dai confini del lotto; (i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto) | D = 5,00 m. |
| - Distacco minimo degli edifici dal ciglio stradale | 5,00 m. |
| - Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto; altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a | 5,00 m. |
| - Aree del lotto da destinarsi a verde e a parcheggi: non inferiore al della superficie fondiaria SF | 30% |
| - Area minima del lotto | SF = 700 mq. |

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

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

Art. 60 - ZONA D3 - ARTIGIANALE IN ESPANSIONE

Sono costituite da due comparti previsti dal P.R.G. per nuovi insediamenti artigianali comprendenti aree già parzialmente impegnate da attività artigianali di piccole e medie dimensioni, per le quali consente completamenti, ampliamenti e nuove costruzioni secondo le prescrizioni che seguono:

Gli interventi nei predetti comparti sono soggetto della stessa normativa e agli stessi indici e parametri di cui al precedente Art. 59.

ART. 61 - ZONE D4 - ARTIGIANALI IN DISMISSIONE

Comprendono due comparti individuati nelle tavole di P.R.G. e precisamente:

- a) attuali insediamenti industriali o artigianale misti a residenza, posizionati a Ovest della direttrice per Campo di Mare.
- b) aree e insediamenti produttivi adiacenti ad Est della linea ferroviaria.

Nei predetti comparti, individuati nelle tavole di piano, la futura edificazione sarà disciplinata dalle seguenti norme:

- Nell'area di cui al precedente punto a) l'attività edificatoria dovrà essere subordinata alla formazione di apposito piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Le norme edificatorie saranno precisate in sede di formazione dello strumento attuativo con i seguenti limiti:
 - Indite di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,5
di cui non più di 1/3 destinabili alla residenza ed i rimanenti 2/3 all'attività artigianale.
 - Rapporto di copertura $Rc = 0,40$ mq/mq
 - Altezza massima $Hmax = 8,50$ mt
- Nelle aree di cui al precedente punto b) l'attività edificatoria dovrà essere subordinata alla formazione di apposito piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla individuazione di aree e servizi funzionali allo sviluppo dell'adiacente rete ferroviaria, in raccordo con le direttive del Progetto Ionico-Salentino.

Le destinazioni d'uso saranno quelle necessarie al raggiungimento degli obiettivi del predetto "Progetto Ionico-Salentino", redatto dal CESAM e dotato di tutte le approvazioni regionali e nazionali, con particolare riguardo a quanto indicato nello "Studio Socio-Economico" dello stesso, Parte 1^a Cap. IX Par. 32.1 e 32.2; e cioè tendenti, oltre che al miglioramento del sistema intermodale di trasporto (strada-ferrovia) ed al magazzinaggio/conservazione dei prodotti agro alimentari in movimentazione, anche prioritariamente alla creazione di una rete completa ed integrata di servizi qualificati identificabili in: ricerche di mercato, commercializzazione dei prodotti, ricerca-sviluppo-progettazione, servizi di approvvigionamento, servizi finanziari e legali, servizi di gestione aziendale, di assistenza imprenditoriale, di insediamento.

In caso di ristrutturazioni dei manufatti esistenti, i volumi e il rapporto di copertura non potranno superare quelli preesistenti.

I parametri urbanistico-edilizi saranno puntualmente definiti in sede di redazione di P.P. con i seguenti limiti:

- Indite di fabbricabilità territoriale mc/mq 2
- Rapporto di copertura $Rc = 0,40$ mq/mq
- Altezza massima $Hmax = 10,50$ mt

CAPITOLO VIII

ZONE "E"

Art. 62 - ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

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

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

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole E, ed E3 è subordinato alla stesura del Piano di sviluppo e di ristrutturazione agricola di cui al successivo Art. 63.

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

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

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

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

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

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

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento *una-tantum* del 10% della superficie utile. Su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Art. 63 - PIANI DI SVILUPPO E DI RISTRUTTURAZIONE AGRICOLA

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

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

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

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

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

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

Art. 64 - COMMISSIONE PER LE ZONE AGRICOLE

A garanzia di una corretta applicazione delle presenti norme e di un competente esame della richiesta delle concessioni edilizie nelle zone agricole comprese quelle non subordinate al piano di sviluppo agricolo, il Sindaco può avvalersi del parere di uno o più esperti del settore, da esprimere preventivamente o in sede di Commissione Edilizia.

Art. 65 - DESTINAZIONI D'USO VIETATE IN ZONA AGRICOLA

Per gli edifici esistenti o di progetto sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: depositi e magazzini di merci all'ingrosso, rimesse industriali e laboratori anche di carattere artigianale, strutture ricettive turistiche, ad eccezione di quelle previste al successivo Art. 72, mattatoi, supermercati, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e ogni altra destinazione che a giudizio della commissione edilizia integrata dall'apposita commissione per le zone agricole possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, che idriche o acustiche.

Art. 66 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

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

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

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

Accorpamento dei terreni non confinanti: ai sensi dell'art. 51 lett. g) della L.R. n. 56/80 per le aziende con terreni non confinanti e ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

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

Art. 67 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

Le zone agricole sono distinte in:

- zona agricola produttiva normale (E1)
- zona a parco agricolo attrezzato urbano (E2)
- zona agricola di salvaguardia e tutela ambientale (E3)
- zona agricola produttiva speciale (E4).

Tali zone sono individuate sulla cartografia in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.

La classifica della qualità della coltura, in caso di difformità rispetto a quanto indicato nella cartografia di piano, e quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'U.T.E., da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. E' data facoltà, agli interessati, qualora lo stato delle colture in atto al momento della richiesta della concessione risulti difforme da quello censito dall'UTE, di produrre dichiarazione dell'IPA attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data. In tal caso gli interessati dovranno richiedere la conseguente rettifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione edilizia.

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

In questi casi, se l'intervento comporta l'accorpamento di terreni non contigui, l'edificazione dovrà insistere sull'appezzamento avente il più elevato indice di edificabilità fondiario, secondo quanto prescritto dalle presenti norme; diversamente, l'indice sul singolo appezzamento nel quale insiste la costruzione non dovrà superare 0,1 mc/mq. e la superficie coperta non dovrà superare il 20%.

Art. 68 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

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

* **Indice di fabbricabilità fondiaria** = 0,07 mc/mq
- Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici Hmax = 7,50 m.

b) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- volume massimo in un unico edificio V = mc. 600
- aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 2 ha 50 mc./ha
- Altezza massima Hmax = 7,50 m.
- Lotto minimo Ha = 2,00

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo la vigente normativa di legge e comunque mai inferiore a mt. 10.

E' consentita una sola residenza per ogni singolo intervento.

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

Per gli edifici rurali di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.R.G., e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilite nel successivo art. 70.

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

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

Tutte le richieste di modifica del territorio dovranno essere corredate di una documentazione planimetrica e fotografica delle essenze arboree esistenti sul territorio oggetto di intervento.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loco sostituzione derivante da esigenze di conduzione agricola.

* **Articolo confermato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80**

Art. 69 - ZONA E2 - PARCO AGRICOLO ATTREZZATO URBANO

Comprende le zone del territorio comunale che il P.R.G. destina a parco agricolo attrezzato urbano.

Esse sono costituite dalle aree marginali o prossime al centro abitato, destinate alla formazione di un sistema di verde per attività del tempo libero e la protezione dell'ambiente urbano.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di apposito piano particolareggiato di esecuzione, esteso all'intero comprensorio.

Tale Piano Particolareggiato, esteso all'intero comparto omogeneo dovrà prevedere:

- l'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti;
- la sistemazione dell'impianto del verde che interessi una superficie non inferiore al 75% della superficie territoriale St, di cui almeno il 60% con alberature di alto fusto;
- attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di St;
- percorsi pedonali, piste ciclabili e, limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di St;

Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati ed adibiti alle attrezzature per il tempo libero o a servizio per la manutenzione del parco.

Ove questi non fossero sufficienti per le destinazioni ammissibili sono consentite nuove costruzioni con i seguenti indici massimi:

- | | | |
|--|--------|------------|
| - Indice di utilizzazione territoriale | Ut = | 0,01 mq/mq |
| - Altezza massima | Hmax = | 7,50 m |

Per le attrezzature del tempo libero sono consentite le seguenti destinazioni:

- orto botanico
- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatri all'aperto e teatri tenda;
- locali per bar, ristoranti e servizi igienici;
- alloggio per il custode e depositi di materiale ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti enti, cooperative, privati che ne garantiscano la gestione con il rispetto delle destinazioni.

In attesa dei piani particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione, senza cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G..

Art. 70 - ZONA E3 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
E TUTELA AMBIENTALE

Comprendono le aree del territorio, individuate dal P.R.G. come zone E.3 agricole di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale in cui sono inserite, costituiscono zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tale zona è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti e mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati e di essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali (aie, pozzi ed elementi di arredo, ecc.), che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

Negli edifici rurali, di interesse ambientale indicati nelle tavole di P.R.G., e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Per le nuove costruzioni in dette zone si applicano indici e parametri delle zone E2 di cui al precedente Art. 69.

Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale, riconosciuto dall'inventario, e non individuate nelle tavole di P.R.G., sono consentiti interventi di risanamento e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

Art. 71 - ZONA E4 - AGRICOLA PRODUTTIVA SPECIALE

Sara consentita la sola costruzione di edificio per la residenza del conduttore con i seguenti indici e parametri:

- a. Lotto minimo = * 1,00 Ha
- b. * Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq

- c. Altezza massima = 4,50 mt.
- d. Distanza dai confini = 10,00 mt.
- e. Muri di confine = secondo quanto previsto al precedente Art. 62.
- f. Arretramenti stradali secondo normativa vigente e comunque non inferiore a mt. 10,00.

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 72 - ATTIVITA' E STRUTTURE AGRITURISTICHE

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

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola dove comunque restare prioritaria rispetto a quella turistica.

Rientrano tra tali attività:

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

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

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

Al fine di favorire l'attività agrituristica, il piano prevede, nel caso di attività agrituristiche regolarmente assentite e certificate ai sensi della suddetta L.R., la possibilità di realizzare volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e/o consentite dalle norme di piano nelle zone E per le destinazioni d'uso abitative, nella misura massima del 20%.

Tali volumetrie aggiuntive potranno essere realizzate in diretto ampliamento delle volumetrie preesistenti, salvo il caso di edifici agricoli di particolare interesse storico e architettonico.

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

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

CAPITOLO IX

ZONE "S"

SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE,
A VERDE PUBBLICO O A PARCIEGGIO
- D.M. 2.4.68 ART. 3 -

Art. 73 - ZONE S

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

La destinazione specifica delle singole aree indicata nelle tavole di P.R.G. 6 indicative e potrà essere variata con delibera di Consiglio Comunale.

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

*

Nei comparti delle zone omogenee C2 dette zone sono edificabili per il 20% a condizione che i proprietari si impegnino a cedere volontariamente al Comune la restante superficie.

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 74 - ZONE SIO - ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

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

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

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

- | | |
|---|------------------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 2,50 \text{ mc./mq.}$ |
| - Rapporto di copertura | $R_c = 0,35 \text{ mq./mq.}$ |
| - Distanza minima dai confini e comunque non inferiore a m. 6,00 | $D = H_{\max}$ |
| - Parcheggi | mq. 1 ogni 8 mq. di Su |

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

Art. 75 - ZONE SIC - INTERESSE COMUNE

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche di quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni);
- sociali, sanitarie ed assistenziali di quartiere, centro per anziani, consultori;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere);
- direzionali di quartiere.

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

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

L'Amministrazione dovrà in tal caso stabilire termini e modalità della concessione.

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

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 3 mc./mq. |
| - Altezza massima | Hmax = 12,00 m. |
| - Parcheggi | 1 mq. ogni 5 mq. di Su |

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

*

Nei comparti delle zone omogenee C2 dette zone sono edificabili per il 20% a condizione che i proprietari si impegnino a cedere volontariamente al Comune la restante superficie.

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 76 - ZONE SAR - ATTIVITA' RELIGIOSE

Sono destinate a centri religiose, chiese e servizi parrocchiali. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$
- Parcheggi 1 mq. ogni 5 mq. di S_u

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

Le aree dei comparti previsti per zone SAR saranno cedute dal Comune per la realizzazione propria della destinazione.

Art. 77 - ZONE SVA - VERDE ATTREZZATO

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

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

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

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

*

Nei comparti delle zone omogenee C2 dette zone sono edificabili per il 20% a condizione che i proprietari si impegnino a cedere volontariamente al Comune la restante superficie.

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

Art. 78 - ZONE SP - PARCHEGGI PUBBLICI

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

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per i parcheggi a più piani, interrati sotto il livello stradale, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo.

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

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

*

Nei comparti delle zone omogenee C2 dette zone sono edificabili per il 20% a condizione che i proprietari si impegnino a cedere volontariamente al Comune la restante superficie.

* Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80

CAPITOLO X

ZONE "F"

ZONE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

- D.M. 2.4.68 ART. 4 PUNTO 5 -

Art. 79 - ZONE F

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

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

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

Gli interventi in tali zone, secondo le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, sono subordinati alla redazione di progetti esecutivi pubblici o privati.

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

Art. 80 - ZONE FIS - ISTRUZIONE MEDIA-SUPERIORE

Sono destinate alle attrezzature scolastiche dell'ordine superiore dell'obbligo, istituti professionali e scuole medie superiori.

Nel comparto delle aree previste dal P.R.G. si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- | | |
|--|------------------------|
| - Rapporto di copertura | Rc = 0,35 mq./mq. |
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq./mq. |
| - Altezza massima | Hmax = 12,00 m. |
| - Distacco dai confini e dagli edifici | 10,00 m. |
| - Arretramento dei fronti dell'edificio dai confini verso strade veicolari (salvo eccezioni giustificate da particolari conformazioni dell'area) | 12,00 m. |
| - Area sistemata a verde, giardino-parco e campi da gioco: almeno | 1/2 di Sf |
| - Area per parcheggi all'interno dell'area | 1 mq. ogni 5 mq. di Su |

Art. 81 - ZONA FEM - FIERE - ESPOSIZIONI - MERCATI

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico;
- esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni;
- sale per contrattazioni ed attrezzature complementari di tipo direzionale e commerciale;
- attrezzature per lo spettacolo, fisse o mobili;
- strutture, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale.

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

Il piano attuativo e/o il progetto esecutivo dovranno precisare le destinazioni delle singole attrezzature e le sistemazioni generali.

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

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mg./mq.
- Altezza massima $H_{max} = 12,00$ m.

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

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

Art. 82 - ZONA FSU - ATTREZZATURE SPORTIVE
A LIVELLO URBANO

Comprende le attrezzature sportive di interesse urbano esistenti o che il P.R.G. prevede con tale destinazione.

I nuovi impianti coperti e scoperti dovranno essere inclusi in ampie aree libere alberate o sistemate a verde senza attrezzature e non superare il 50% della superficie complessiva del comparto.

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,15 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} 9,00 \text{ m.}$

I parcheggi per gli impianti coperti o scoperti dovranno essere previsti, tenendo anche conto degli eventuali parcheggi esterni all'area, nella misura di 4 mq. per ogni spettatore previsto nel caso di attrezzature a carattere spettacolare e comunque nella misura non inferiore al 10% della superficie del comparto.

I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso di entrata e di uscita ed alberati con alberature di alto fusto, nel rapporto di una pianta ogni 30 mq. di superficie. Non sono conteggiate ai fini degli indici le coperture gonfiabili stagionali o simili.

Art. 83 - ZONA FSO - ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE

Comprendono gli edifici e le aree già destinate ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere a livello urbano e comprensoriale.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, il risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Nel comparto, costituito dalle aree dell'ospedale civile, gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo che preveda il recupero delle strutture edilizie originarie e delle aree a verde, con la riorganizzazione e ristrutturazione dei corpi edilizi esistenti, secondo i programmi sanitario-assistenziali predisposti dagli enti ed organismi competenti per la programmazione del settore.

I piani attuativi dovranno prevedere le sistemazioni urbanistiche e rispettare seguenti indici massimi e parametri:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - Rapporto di copertura | Rc = 0,30 mq/mq |
| - Indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 1,00 mc/mq |
| - Parcheggi | 1 mq ogni 5 mq di Su |

Art. 84 - ZONA FC - AREA CIMITERIALE

Comprende le aree e le attrezzature del Cimitero esistente. Le aree sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi con la sepoltura, nonché con gli altri servizi specifici relativi agli uffici amministrativi, ai depositi, ai garages ed alloggi guardiani.

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

Sono consentiti interventi di manutenzione e restauro conservativo net rispetto dell'apparato decorativo e della tecnologia.

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

Art. 85 - ZONA FCE - AREE PER L'ESPANSIONE CIMITERIALE

Comprende le aree limitrofe al Cimitero esistente riservate al suo eventuale ampliamento in base ai programmi dell'Amministrazione.

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

Le attrezzature dovranno essere realizzate previa stesura di apposito P.P., nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria riferito alla superficie complessiva del comparto di intervento:
- per le attrezzature di sepoltura $U_f = 0,35 \text{ mq./mq.}$
- per i servizi coperti $U_f = 0,01 \text{ mq./mq.}$

Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni normative stabilite dalle leggi sanitarie vigenti e dal regolamento comunale in vigore.

Art. 86 - ZONA FIP

Le tavole di Piano individuano le aree utilizzate per servizi di pubblico interesse. Per tali servizi sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti necessari per adeguamenti tecnologici.

Art. 87 - ZONA FERROVIARIA

Comprende le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti.

Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 30.

Art. 88 - ZONA FD - ATTREZZATURE DI SERVIZIO
A LIVELLO URBANO - DIVERSE

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche di carattere urbano:

- amministrativo, uffici di enti pubblici;
- direzionale a livello urbano;
- sociali, associative, culturali;
- commerciali, limitatamente per la distribuzione al dettaglio.

Le attrezzature direzionali, commerciali e ricreative possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, enti o privati; in tal caso controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite da apposita convenzione.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo che siano garantiti e particolari servizi pubblici previsti.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il risanamento igienico-edilizio, con il rispetto delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali degli edifici.

Per le nuove costruzioni nei comparti di aree FD si applicano le seguenti prescrizioni ed indici massimi:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 2 \text{ mc/mg}$ |
| - Rapporto di copertura | $R_c = 0,5 \text{ mq/mq}$ |
| - Altezza massima | $H_{\text{max}} = 12$ |
| - Parcheggi all'interno dell'area | 1 mq per ogni 4 mq di Su |

Le aree libere devono essere sistemate o mantenute a verde con alberature di alto fusto.

Le attrezzature FD possono trovare sistemazione in edifici esistenti anche di carattere storico-artistico e ambientale, purché le sistemazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.R.G.

Art. 89 - AREA LITORANEA

Nell'“area litoranea”, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a. non sono consentiti piani e/o progetti e interventi comportanti la modificazione dell'assetto del territorio (esclusi quelli finalizzati al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali), nonché la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia;
- b. sono consentiti piani e progetti urbanistici attuativi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1- mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti ed attrezzature ad uso di attività connesse alla presenza del mare (pesca, nautica, balneazione, tempo libero, ecc.) che non alterino significativamente lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore del sito e degli edifici di rilevanza paesaggistica e/o di valore documentario;

Nuove costruzioni a tale destinazione soltanto se mobili e localizzate in modo da evitare l'alterazione e compromissione del litorale, nonché ingombro che interferisca con l'accessibilità e la fruizione visiva del mare;

le attrezzature per la balneazione con carattere stagionale, realizzate con elementi asportabili, comprese le pavimentazioni; i nuclei destinati a servizi possono assumere carattere permanente, purché realizzati con ingombro, materiali e forme compatibili con le caratteristiche del sito.

Le suddette attrezzature potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- Gli spazi attrezzati di costa non possono impegnare una lunghezza maggiore di m 200 per ogni chilometro di sviluppo lineare di costa.
- Le attrezzature balneari di servizio comprendenti spogliatoi, ristoro, bar, servizi igienici, pronto soccorso ed altri servizi, devono essere posti ad una distanza non inferiore a m 100 dal limite interno del demanio marittimo, essere intervallati tra loro di almeno m 400 ed avere altezza massima di m 3,00 ed una superficie coperta massima di mq 100, con la possibilità di coprire altri mq 100, con strutture precarie aperte sui lati.
- I tratti di spiaggia attrezzata possono comprendere un numero massimo di 100 cabine in struttura precaria smontabili-stagionali, disposte in direzione inclinata rispetto alla spiaggia, con una superficie massima di mq 3,00 per ogni cabina ed altezza massima di m 2.20.

Le attrezzature balneari possono essere realizzate mediante concessione a termine da enti, cooperative, o privati, a condizione che sia garantito il libero accesso alla spiaggia ed al mare e l'uso gratuito dei servizi di base.

La installazione delle attrezzature balneari é subordinata a progetto esecutivo.

Saranno altresì consentite:

- 2- Sistemazioni idrauliche e le relative opere di difesa se inserite in piani organici di assetto idrogeologico estesi comunque all'intera "unità fisiografica" di appartenenza, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto ed opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi.
- 3- Infrastrutture a rete completamente interrato o di superficie, qualora le caratteristiche geologiche del sito escludano opere al di sotto del profilo del litorale e purché la

posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo del litorale.

Art. 90 - AREA ANNESSA ALL'AREA LITORANEA

Nell'"area annessa", si applicano le seguenti prescrizioni di base:

- a) non sono consentiti piani e/o progetti e interventi comportanti nuovi insediamenti residenziali;
- b) non sono consentiti piani e/o progetti e interventi comportanti:
 - 1- nuovi insediamenti di discariche, di impianti di depurazione, di attività estrattive, di attività produttive con immissioni di reflui;
 - 2- nuovi tracciamenti stradali, salvo quelli funzionali alla fruizione della costa;
 - 3- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o comunque di infrastrutture stabili, salvo il loro trasferimento in area più interna, contigua all'"area annessa", comunque a distanza non inferiore di metri 50 dal perimetro di questa, nel rispetto dei parametri urbanistici dello strumento vigente;
 - 4- la sostituzione di strutture precarie e/o mobili a servizio della balneazione o delle attività agricole con strutture edilizie stabili;
 - 5- la eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive, con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali non autoctoni possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;
- c) sono consentiti piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:
 - 1- manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti legittimamente esistenti, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore del sito e degli edifici;
 - 2- interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, purché adibiti alle attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;
 - 3- integrazione di manufatti legittimamente esistenti, destinati alle attività del tempo libero e del turismo, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo, che non alterino significativamente lo stato dei luoghi;
- d) sono consentiti piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
 - 1- aree di verde attrezzato con:
 - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con l'esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli;
 - zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione;
 - chioschi e costruzioni, nonché depositi di materiali e attrezzi per la manutenzione, movibili e/o precari;
 - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
 - 2- infrastrutturazione viaria carrabile con:
 - adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione

- ad alto e medio fusto e arbustiva comunque presente;
 - formazione di nuovi tracciati viari nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto esistente, senza significative modificazioni dell'assetto orografico, con la minima sezione trasversale, purché motivati da inderogabili necessità di adduzione e/o attraversamento dell'area;
 - realizzazione di aree di parcheggio, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
- e. sono consentiti piani e/o progetti e interventi connessi con le attività produttive primarie per:
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
 - i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
 - le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;
 - agli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti;

Art. 91 - ZONE PER LA VIABILITA'

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

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

Gli interventi sono soggetti alla redazione di appositi progetti esecutivi allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario previsto dal P.R.G.. Tali progetti esecutivi, in base alle previsioni indicate nelle tavole di P.R.G., dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna, relativa agli insediamenti marginali, nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario.

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

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

CAPITOLO XI

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Art. 92 - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

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

a) Vincolo di rispetto cimiteriale

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

b) Vincolo di rispetto paesaggistico e idrogeologico

Sono le zone individuate nel PRG che interessano i canali della Foggia e del Cimalo tra la strada litoranea e il mare.

I terreni e gli immobili compresi in questa zona sono tutelati direttamente dal P.R.G. e sottoposti alle seguenti disposizioni:

- non possono essere oggetto di lavori comportanti modificazioni del loro stato fisico o del loro aspetto esteriore senza che per tali lavori sia stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- non possono essere oggetto di pianificazione di livello comunale senza che per detti piani sia stato rilasciato il parere paesaggistico secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- non possono essere oggetto di interventi di rilevante trasformazione, derivanti dalla infrastrutturazione del territorio - sia puntuale che lineare, relativa a: mobilità terrestre, marittima, aerea; trasporto di fluidi, energia e in formazioni; impianti finali o di trasformazione dei rifiuti solidi e liquidi; regimazione delle acque interne - determinata da dimostrata assoluta necessità o preminente interesse regionale o nazionale, comportante modificazioni permanenti nei suoi elementi strutturanti, senza che per gli stessi sia stata rilasciata la attestazione di compatibilità paesaggistica secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- non è consentito alcun tipo di intervento di trasformazione del territorio sulle coste dei canali ad eccezione di interventi di rimboschimento, per il recupero o ripristino di situazioni degradate, che tendano a favorire le specie spontanee e promuovere la conversione ad alto fusto;
- Sono consentiti interventi riguardanti il mantenimento e la ristrutturazione di manufatti edilizi esistenti senza aumento di cubatura e confermando le destinazioni d'uso esistenti.

c) Vincolo per le aree a boschi e macchie

Nell'area a boschi e macchie

- a. non sono consentiti piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1- ogni trasformazione della vegetazione forestale, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate, e le normali pratiche silvicolture che devono perseguire finalità naturalistiche quali: divieto di taglio a raso nei boschi, favorite le specie spontanee, promuovere la conversione ad alto fusto; tali pratiche devono essere coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
 - 2- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo (carico massimo per ettaro di 0,5 unità bovina adulta per più di sei mesi/anno);
 - 3- nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
 - 4- escavazioni ed estrazioni di materiali;
 - 5- discarica di rifiuti e materiali di ogni tipo;
 - 6- realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con la sola esclusione della manutenzione delle opere esistenti e delle opere necessarie alla gestione del bosco;
- b. sono consentiti piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:
- 1- mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il bosco/macchia (sorveglianza, protezione antincendio, ricerca scientifica, attività forestale);
 - 2- sistemazioni idrogeologiche se, inquadrare in piani organici di assetto idrogeologico estesi all'area di bacino cui appartiene il bosco/macchia, utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
 - 3- infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica del tracciato non compromettano la vegetazione.

Per gli interventi consentiti si applicano gli indici e i parametri delle zone E2 di cui al precedente Art. 69.

Art. 93 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

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

- strade di traffico elevato ml. 40;
- strade provinciali ml. 30;
- altre strade comunali e private ml. 20.

Fatte salve eventuali ulteriori disposizioni di legge.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione.

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

Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.

Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni e di attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,10$ mc/mq.
- Rapporto di copertura $R_e = 0,04$ mq./mq.
- Altezza massima $h_{max} = 5,00$ m.
- Arretramento dal filo stradale: non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Art. 94 - FASCE E AREE DI RISPETTO DELLA RETE FERROVIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete ferroviaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire da binario più vicino ai sensi dell'art. 49 e seguenti del D.P.R. 11.7.80 n. 753, fatti salvi i disposti di cui all'art. 60 dello stesso.

CAPITOLO XII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 95 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - PIANO DEL COMMERCIO

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

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

Art. 96 - POTERI DI DEROGA

Il potere di deroga alle presenti norme e alle prescrizioni del P.R.G., può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga non può essere concessa a norma dell'art. 30 della L.R. n. 56/80, per mutamenti di destinazione di zona.

La concessione in deroga è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale ed il preventivo nulla-osta della Giunta Regionale.

Art 97 - ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO O
INCOMPATIBILI CON LA DISCIPLINA DEL P.R.G.

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

Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo articolo 98, tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia. in contrasto o incompatibili con il P.R.G. adottato, sono sospese.

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

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

Art. 98 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Art. 99- RAPPORTI CON IL P.A..I.

Per gli interventi sulle aree interessate da pericolosità idraulica e a rischio, per le quali vigono le norme del Piano di Assetto Idrogeologico, dovrà essere richiesto il parere dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Articolo introdotto per effetto del punto 1) di cui la Del. G.R. 31.01.2008, n°80

Art.100 - RAPPORTI CON IL P.U.T.T.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni delle presenti norme di attuazione in contrasto con le indicazioni del PUTT, sono adeguate alla nuova disciplina dello stesso PUTT.

In particolare per le richieste di autorizzazione o permesso a costruire inerenti lavori/opere da eseguirsi nei siti ricadenti negli ambiti estesi di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, dell' art.2.01, e per quelli da eseguirsi sugli immobili ricadenti nell'Ambito territoriale "D" (punto 1.4 dell'art.2.01) vincolati ex titolo 11 del D.L.vo N.490/99, il Comune non rilascia autorizzazione o permesso a costruire in assenza della autorizzazione paesaggistica (art. 5.01), salvo per gli interventi esentati (art.5.02).

Articolo introdotto per effetto del punto a) di cui la Del. G.R. 31.01.2008, n°80

Art.101 - PREVALENZA DELLE NORME DI CUI IL D.P.R N°380/01 E SS.MM.II.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni delle presenti norme di attuazione in contrasto con le norme di cui il D.P.R. N°380/01 e successive modificazioni cd integrazioni, sono sostituite dalla nuova discipline del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Articolo introdotto per effetto del punto g) di cui la Del. G.R. 31.01.2008, n°80