

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G. .

Il Piano Regolatore Generale costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale (artt. 14 e 17 L.R. n. 56/1980).

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono distinte per categorie di intervento e descritte all'art. 3 delle presenti norme: esse sono soggette alle leggi statuali e regionali in materia, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto, ai regolamenti comunali di edilizia e di igiene.

Sono disciplinate dalle presenti norme anche le realizzazioni di servizi, di impianti, di infrastrutture ed i cambiamenti di destinazione d'uso.

Il P.R.G. garantisce la tutela e la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

Agli effetti delle presenti norme le aree sono riconoscibili ed identificate nelle tavole di progetto alle scale 1:10.000 ed 1:5.000 per l'intero territorio comunale e nella scala 1:2.000 ed 1:1.000 per l'abitato di Salice Salentino.

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

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

- 1) Relazione;
- 2) Allegati alla relazione;
- 3) Assetto territoriale – planimetria in scala 1:25.000;
- 4a), 4b) Stato di fatto e previsioni dell'intero territorio comunale – planimetrie in scala 1:10.000;
- 5a), 5b), 5c), 5d) Stato di fatto e zonizzazione dell'intero territorio comunale – planimetrie in scala 1:5.000;
- 6a), 6b) Zonizzazione del centro urbano – planimetrie in scala 1:2.000;
- 7a) Centro antico : analisi dei valori architettonici e dello stato di conservazione

- planimetria in scala 1:1.000;
- 7b) Centro antico: analisi della tipologia edilizia e della morfologia urbana – planimetria in scala 1:1.000;
- 7c) Centro antico: modalità di intervento – planimetria in scala 1:1.000;
- 7d) Edifici preposti a vincolo: elenco e documentazione fotografica.
- 8) Norme Tecniche di Attuazione;
- 9) Regolamento Edilizio.

Art. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

Gli interventi edilizi sono distinti tra interventi per nuove costruzioni ed interventi sugli edifici esistenti.

Sono da considerare nuove costruzioni tutti i nuovi interventi di edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto sia in soprasuolo che in sottosuolo, nonché quelli di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della L. n. 457/1978, le opere interne all'art. 26 della L. n. 47/1985.

3.1 - Intervento di nuova costruzione.

Riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera o anche su un'area risultante di demolizione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare le presenti norme oltre a tutte le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia edilizia.

3.2 - Intervento di demolizione.

Consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruire in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico, oppure finalizzato a lasciare libera l'area di pertinenza della costruzione demolita.

3.3 - Intervento di ricostruzione.

Consiste nell'operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

In tal caso, sotto il profilo dell'utilizzazione degli indici e dei parametri prescritti, l'intervento di demolizione con ricostruzione è assimilato con quello di nuova costruzione.

3.4 - Intervento di ampliamento.

Comprende le operazioni di ingrandimento per aggiunta di nuove parti o per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

3.5 - Intervento di sopraelevazione.

Comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

3.6 - Intervento di manutenzione ordinaria.

Sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, ovvero opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, semprechè non comportino creazioni di nuovi volumi tecnici così come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di edifici artigianali o industriali sono da considerare opere di manutenzione ordinaria gli interventi "intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tali interventi in rapporto alla dimensione dello stabilimento non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto" (Circ. Min. LL.PP. n. 1918/1977).

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono soggetti ad alcuna forma di autorizzazione (L. n. 10/1977) e si realizzano sotto la personale responsabilità del committente (proprietario o chi abbia titolo ad operare) sia per quanto attiene alla classificazione delle opere, sia per la conformità delle stesse. In tal caso, contestualmente all'inizio dei lavori, sarà inviata una comunicazione scritta al Sindaco per segnalare l'elenco delle opere che verranno effettuate.

3.7 - Intervento di manutenzione straordinaria.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non siano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non ne derivi un mutamento nelle destinazioni d'uso.

Da questa definizione discende che si tratta di interventi singoli volti a conservare

unità immobiliari o singoli elementi delle parti comuni degli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria destinati ad attività artigianali o industriali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica, funzionale, necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che ciò non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 21 delle presenti norme.

3.8 - Intervento di restauro e di risanamento conservativo.

Sono rivolti a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono, sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio, sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi contengono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia, che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti; ove ne sia dimostrata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture, che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purché non presentino interesse storico documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- l'esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ed il

miglioramento delle condizioni d'igiene e di agibilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui ai commi precedenti 3.6 e 3.7, dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione indicate nelle specifiche norme regolamentari e, comunque, in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

Il restauro conservativo "di insieme" si considera coordinato tra più costruzioni, fra le quali vi sia la possibilità di integrazione sotto il profilo urbanistico ed architettonico; è subordinato alla formazione di piani particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo, di cui agli artt. 18, 19 e 20. in tal caso potranno essere realizzate più consistenti modifiche distributive interne per conseguire un'adeguata funzionalità dell'insieme alle destinazioni d'uso previste.

3.9 - Intervento di risanamento igienico-edilizio.

Sono quelli riguardanti le opere di adeguamento di un fabbricato al fine di ottenere idonee condizioni igienico-edilizie, conservando la tipologia, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Tali interventi comprendono:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture, che alterano l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- nelle zone dove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito l'aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti, nella misura ivi precisata, per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni, anche se comuni a più proprietari.

3.10 - Intervento di ristrutturazione edilizia.

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi

costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Nell'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio, nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti, purché non ne risulti modificata la destinazione d'uso.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia si dovrà conseguire l'adeguamento delle condizioni igienico – edilizie dell'edificio.

3.11 - Intervento di ristrutturazione urbanistica.

Sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, P.E.E.P. o Piani di Recupero, che dovranno prevedere, oltre alle indicazioni tecniche e normative occorrenti per l'individuazione esecutiva di ogni opera, gli elementi prescrittivi per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

- le aree da cedere al Patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:
 - a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario ed il regime di gestione;
 - b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

3.12 - Opere interne.

Sono definite dall'art. 26 della L. n. 47/1985, non assoggettate ad autorizzazione o concessione, purché non in contrasto con le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici adottati ed approvati, né con quelle del R.E.C., e quando non comportino modifiche di alcun tipo della sagoma, né aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari e del volume effettivo, compresi pure gli

eventuali volumi tecnici. Non dovrà essere modificata la destinazione d'uso delle costruzioni e non dovrà essere pregiudicata la statica dell'immobile, né modificati i prospetti.

Detti interventi sono invece assoggettati a preventiva autorizzazione sindacale e parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia, quando relativi a immobili ricadenti in zona "A" o vincolati ai sensi della L. n 1089/1939, o quando previsto da eventuale disciplina urbanistica particolareggiata.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei P.L.C., nonché nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme; in caso contrario la variazione delle destinazioni d'uso comporta una vera e propria variante al P.R.G. .

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge. Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che abbiano ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Art. 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO APPLICAZIONE.

Il P.R.G. stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono essere applicati per gli interventi consentiti.

Nel caso siano prescritti indici di fabbricabilità (I.F.T., I.F.F.) ed indici di utilizzazione (U.T., U.F.) dovrà essere rispettato quello che risulti più restrittivo.

Nella determinazione del volume (V.) e della superficie coperta (S.C.) realizzabili su una determinata area dovranno essere compresi quelli di eventuali edifici già esistenti, che si devono o si intendono conservare.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricazione stabiliti dal P.R.G. per una determinata area, esclude ogni possibilità di ulteriore utilizzazione dell'area stessa che, costituendo area di pertinenza degli edifici realizzati, resterà vincolata ed asservita con atto notarile registrato alla non edificazione. Essa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non potrà più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare, salvo il caso di demolizione con ricostruzione o di trasformazione degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle corrispondenti norme di piano.

L'asservimento dell'area che ha espresso la volumetria del manufatto edilizio dovrà avvenire a norma dell'art. 29 della L.R. n. 56/1980.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superfici coperte pertinenti ad aree con diverse destinazioni di zona o d'uso, né tra aree che non siano limitrofe, salvo i casi previsti dal penultimo comma dell'art. 51 – lettera g della L.R. n. 56/1980, relativamente alle sole zone agricole e nei casi di interventi finalizzati alla conduzione di fondi ed alla lavorazione dei prodotti agricoli strettamente correlati e dimensionali in funzione delle necessità dell'azienda agricola.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

Il controllo delle caratteristiche quantitative dell'edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del P.R.G. è regolata dall'applicazione degli indici e dei parametri definiti di seguito:

6.1 - Superficie minima di intervento "S.M.I."

Espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche. La S.M.I. indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

6.2 - Superficie territoriale "S.T."

Rappresenta un'area espressa in mq di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si

attua con un intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. ed è invece comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche se non indicate nelle planimetrie di piano, ma che fosse necessario reperire in sede di attuazione, in conformità con le prescrizioni delle norme specifiche di zona. Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi sono computabili ai fini del calcolo del volume territoriale edificabile le aree non già vincolate a servizi dal P.R.G., da cedere gratuitamente dai proprietari al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e servizi collettivi.

6.3 - Superficie fondiaria "S.F."

Rappresenta un'area omogenea di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e comprende anche le aree che fosse necessario destinare alla urbanizzazione primaria, non indicate nelle planimetrie di piano.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal P.R.G. per la viabilità o altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione o percentualmente nelle prescrizioni di zona.

Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile è compresa la eventuale fascia di rispetto stradale.

Negli interventi urbanistici preventivi (P.P., ecc.) la superficie fondiaria è quella stabilita nell'ambito del piano esecutivo stesso dalle sue norme d'attuazione, ove non fissata espressamente e preventivamente dalle norme di attuazione del P.R.G..

6.4 - Indice di fabbricabilità territoriale "I.F.T"

Espresso in mc/mq è il volume massimo "V" massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale "S.T."

6.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F.F."

Espresso in mc/mq è il volume massimo "V" massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria "S.F.". Tale indice si applica normalmente per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, sia in caso di rilascio di singola concessione.

6.6 - Indice di utilizzazione fondiaria "U.F."

Espresso in mq/mq indica la massima superficie utile S.U., di cui al successivo art. 7.2, costruibile per ogni metro di superficie fondiaria S.F. .

Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

7.1 - Superficie coperta "S.C."

Espressa in mq/mq è la misura della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e degli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi, ma compresi i porticati sia di uso pubblico che privato.

7.2 - Superficie utile "S.U."

Espressa in mq/mq è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata comprendendo tutti gli elementi verticali costituiti da murature, scale, vani, ascensore, ecc.. Sono escluse dal computo della superficie utile le superfici porticate pubbliche, le logge rientranti, le aree dei servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (gas, energia elettrica, telefono, ecc.), le autorimesse e le cantine interrato o seminterrate ed i locale destinati alle centrale tecnologiche.

Per l'edilizia economica e popolare sono escluse dal computo della superficie utile anche le aree dei locali accessori generali, come definiti dalle specifiche disposizioni legislative in materia.

Nel computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione degli edifici esistenti sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate e le costruzioni in precario provvisorie.

7.3 - Altezza massima del fabbricato "H"

Espressa in ml. è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o dal terreno adiacente a filo stesso definitivamente sistemato e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dell'edificio.

Non si considerano ai fini del riferimento alla quota del punto più basso le rampe di accesso a locali interrati.

Nel caso che l'ultima copertura non sia orizzontale, ma con inclinazione minore od uguale al 40%, l'altezza va riferita all'estradosso di imposta e quella di colmo.

Per inclinazioni maggiori va considerata la quota corrispondente all'estradosso della linea di colmo più alta.

7.4 - Altezza massima del fronte di un fabbricato.

Espressa in "m", calcolata agli effetti dei distacchi e delle distanze, è misurata agli

estremi del fronte, o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e dei singoli fronti sono esclusi tutti i “volumi tecnici” destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per le esigenze dell’edificio o le scale di accesso o di sicurezza, purché

7.5 - Volume “V”.

Espresso in “mc” Comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccatto sino all’intradosso dell’ultimo piano abitabile, con esclusione dei volumi entro terra.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i volumi entro terra;
- i coronamenti dell’edificio ed i volumi tecnici contenuti entro i limiti stabiliti nel comma precedente;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale o gli spazi a piano terra aperti da tutti i lati e vincolati a giardino condominiale;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi, e le terrazze coperte, purché non abbiano profondità superiore a m 2,00;
- i volumi eccedenti il piano d’imposta delle relative coperture dei capannoni industriali.

Sono invece da computarsi volumi gli spazi esterni (balconi, terrazzi, ecc.) chiusi da vetrati o pareti con pannellature di qualsiasi materiale, anche a carattere precario.

7.6 - Numero dei piani “N.P.”.

È il numero dei piani coperti fuori terra, comunque praticabili esclusi dunque i piani entro terra ed i volumi tecnici definiti nel precedente comma 4.4.

7.7 - S.C./S.F. - Rapporto di copertura “R.C.”.

Espresso in “mq/mq” è il rapporto tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria.

Art. 8 - DISTANZE E DISTACCHI.

8.1 - Distacco tra fabbricati.

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte,

definite nel precedente art. 7.1, di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima (quindi del fabbricato più alto) del fronte dei fabbricati che si fronteggiano e, comunque, non inferiore a m 10,00.

La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata e con esclusione quindi dei casi in cui entrambe le pareti non siano finestrate; in tale caso si applicheranno i distacchi previsti dal Codice Civile o espressamente stabiliti da eventuali piani urbanistici di dettaglio.

Il distacco minimo può essere ridotto a m 10,00, qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano, se una delle facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a m 12,00.

Tale norma non si applica nel caso di sopraelevazioni di edifici preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, ove realizzati con distacchi, anche tra pareti finestrate, inferiori a m 10,00, ma non inferiori a m 3,00. Tale ultima distanza dovrà essere comunque rispettata per la parete in sopraelevazione.

Per le sopraelevazioni non rientranti nella presente casistica, il distacco minimo sarà osservato come nei casi di nuova costruzione.

8.2 - Distanza dai confini.

La distanza dai confini non deve essere inferiore a m 5,00, salvo che si costruisca sul confine o in aderenza.

Nel caso di sopraelevazioni di fabbricati a confine con lotti identificati e posti a distanza non inferiore a m 1,50 dal confine, la parte in sopraelevazione potrà mantenere la sagoma ed il distacco preesistente.

Qualora il distacco sia inferiore a m 1,50 tale distanza andrà osservata per la parte in sopraelevazione. Tale norma è valida per i fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

8.3 - Distacco minimo tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici ed insediamenti), salvo le diverse distanze prescritte nelle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio maggiorata di:

- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato per strade di larghezza e fino a m 15,00;

- m 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m 15,00.

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

I valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti o non si applicano nei seguenti casi:

- nelle zone "A" per gli interventi ammissibili le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati edificanti preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale;
- nelle zone "B" per il rispetto degli allineamenti stradali preesistenti;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo per diversa previsione planovolumetrica.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l'uso pubblico all'Amministrazione Comunale.

8.4 - Altezze di piani abitabili.

Nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a m 2,70; per i vani destinati a corridoi, disimpegni, lavanderie, ripostigli l'altezza minima è di m 2,40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigianali l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m 3,00.

Art. 9 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

Gli spazi interni agli edifici vengono classificati e definiti come appresso indicato:

a) Patio.

Si intende per "Patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

Nel Patio si possono aprire i vani finestra di tutti gli ambienti dell'unità abitativa.

b) Chiostrina.

Si intende per "Chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8

di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00.

Nello spazio della Chiostrina si possono aprire finestre per i soli locali di servizio, bagni, lavanderie, corridoi, disimpegni, ingressi.

c) Cavedio.

Si intende per “Cavedio” uno spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a mq 0,65 e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Per le pareti di un medesimo edificio non prospicienti i predetti spazi interni si applicano le norme relative ai distacchi tra edifici di cui all’art. 8 delle presenti norme, salvo i casi in cui i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche, la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza.

Art. 10 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Strade.

Sono gli spazi destinati ai collegamenti ed il transito veicolare e pedonale.

Spazi di sosta o di parcheggio pubblico.

Spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 2,5 mq/Ab .

Reti fognanti.

Sono reti fognanti tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche), nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

Nel caso di edifici isolati in sostituzione della rete fognante possono essere realizzati equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comprensivi dell’impianto di trattamento e depurazione.

Rete idrica.

È formata dalle condotte per l’erogazione dell’acqua potabile e le relative opere di captazione, sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento dei

singoli edifici alla rete urbana principale.

Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Sono realizzate per la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché dai condotti di allacciamento dei fabbricati alle reti urbane principali.

Rete telefonica.

È prevista tra le urbanizzazioni primarie ai sensi della L.R. n. 6/1979).

Pubblica illuminazione.

È costituita dalla rete e dagli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

Spazi di verde attrezzato.

Si intendono le aree pubbliche in prossimità ed al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature ed eventualmente attrezzate. Queste aree nelle zone residenziali devono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 1,5 mq/Ab .

Raccolta, smaltimento e/o trattamento dei rifiuti solidi urbani.

Art. 11 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art. 44 della L. n. 865/1971 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/1968, nonché specificate nella tab. e) della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono pertanto opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Asilo nido;
- b) Scuola Materna;
- c) Scuola Elementare;
- d) Scuola Media dell'obbligo;
- e) Attrezzature Religiose di interesse comune;
- f) Attrezzature socio-culturali;
- g) Attrezzature sanitarie;
- h) Attrezzature commerciali e mercati;
- i) Spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.

Art. 12 - STANDARDS URBANISTICI.

Il P.R.G., allo scopo di conseguire attraverso la gestione degli interventi sul territorio un rapporto equilibrato tra servizi ed insediamenti, stabilisce, ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e dell'art. 51 della L.R. n. 56/1980, le quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, che devono essere mediamente assicurate per abitante nelle zone residenziali, in rapporto alle superfici negli insediamenti produttivi ed in relazione alle superfici lorde di pavimento negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale. Gli standards di P.R.G. sono indicati negli articoli relativi alla zonizzazione e negli elaborati di piano.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente mc 150 di volume abitabile.

Nelle planimetrie della zonizzazione del P.R.G. sono individuate le dimensioni e l'ubicazione delle attrezzature e dei servizi di quartiere.

Gli strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, preciseranno l'esatta ubicazione di tali aree, tenendo conto anche del complessivo disegno e delle interrelazioni conseguenti alla zonizzazione.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed all'acquisizione delle relative aree nelle misure prescritte, direttamente o attraverso la contribuzione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 3 della L. n. 10/1977.

Nella convenzione dei piani di lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/1980, deve essere contenuta la gratuita cessione al Comune da parte dei lottizzanti delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per l'attuazione degli standards urbanistici secondo le previsioni del P.R.G. negli strumenti attuativi saranno determinati comparti di intervento con il criterio di cui all'art. 15 della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni ed integrazioni, in modo da ripartire equamente oneri ed utili tra i soggetti aventi titolo.

Art. 13 - ATTREZZATURE A LIVELLO TERRITORIALE.

Il P.R.G. indica negli elaborati grafici le aree destinate ad attrezzature e servizi di livello territoriale ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e L.R. n. 56/1980 necessarie per

le esigenze dei diversi settori. Queste sono:

- a) le aree e gli immobili per l'istruzione media superiore;
- b) le aree per le attrezzature per l'ordine pubblico e la protezione civile (caserme, ecc.);
- c) le aree per le attrezzature e le infrastrutture dei trasporti (es. la ferrovia);
- d) le aree per attrezzature sportive a carattere urbano (es: campo sportivo);

La realizzazione delle attrezzature territoriali e l'acquisizione delle aree relative è attuata dalle Amministrazioni Comunale, Provinciale, Regionale e Statale, secondo le rispettive competenze.

In rapporto alla progressiva attuazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal P.R.G. il Comune potrà acquisire, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche le aree destinate alle predette attrezzature di livello territoriale.

Ove non previste dal P.R.G. tali attrezzature potranno essere sempre realizzate in variante allo stesso ai sensi delle LL.RR. n. 56/1980 e n. 27/1985.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

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

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

Art. 15 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

È il principale strumento per l'attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati, in coerenza con la programmazione ed il bilancio.

Il P.P.A. deve essere conforme ai disposti dell'art. 13 della Legge n. 10/1977 ed ha i contenuti di cui all'art. 5 della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.P.A. è anche disciplinato dalla L.R. n. 6/1985.

I comparti di minimo intervento, disciplinati da piani esecutivi, anche se fissati dal presente P.R.G. possono essere modificati in sede di P.P.A., a seconda delle esigenze di programmazione dello stesso.

Tale modifica costituisce variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 51, lettera m) della L.R. n. 56/1980.

Gli elaborati del P.P.A. sono quelli previsti dall'art. 8 della L.R. n. 6/1979 e dalle sue eventuali leggi di modifica.

Art. 16 - INTERVENTO PREVENTIVO.

Si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e l'intervento diretto.

L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa pubblica o di iniziativa

privata, così come specificatamente indicato al successivo Capo 2°.

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, come specificato al successivo Capo 3°.

CAPO II - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

(STRUMENTI ATTUATIVI)

Art. 18 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica, del P.R.G. sono i seguenti:

18.1- Piano particolareggiato (P.P.).

Il Comune procede alla redazione ed approvazione del P.P. alle aree sulle quali è prevista l'edificazione, previa formazione di tale strumento, dalle tavole e dalle norme del P.R.G..

A norma dell'art. 13 della Legge n. 1150/1942 il Comune ha facoltà di attuare il P.R.G. attraverso P.P. anche indipendentemente dalla loro previsione specifica nelle norme di zona e nelle tavole di piano.

I contenuti, gli elaborati e la procedura di approvazione di tali P.P. sono dettati dagli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n. 56/1980.

I Piani Particolareggiati dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento Edilizio.

Nel caso che il P.P. preveda utilizzazioni private, esso dovrà essere integrato dallo schema di convenzione o dall'atto unilaterale d'obbligo, i contenuti del quale sono contemplati all'art. 28 della L.R. n. 56/1980.

Oltre che nei casi fissati dal P.R.G. è sempre ammesso il ricorso alla redazione di Piani Particolareggiati in tutti i casi in cui la Pubblica Amministrazione ne ravvisi la necessità, finalizzandoli ad una più puntuale disciplina del territorio.

I P.P. sono attuati anche con ricorso alle modalità dell'art. 15 della L.R. n. 6/1979

e successive modificazioni /(comparti e consorzi).

18.2 - Piano di recupero.

Ai sensi della L. n. 457/1978 l'Amministrazione Comunale provvede alla perimetrazione delle zone dove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito delle zone di recupero di cui al precedente comma, il Comune provvede alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero.

I P.R. prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle aree ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le modalità di formazione, approvazione ed attuazione del P.R. sono regolate dagli artt. 22, 23 e 24 della L.R. n. 56/1980, nonché dal Regolamento Edilizio.

Il rilascio delle concessioni per interventi su aree ed edifici compresi nelle zone di recupero, ma non sono disciplinati da P.R., è subordinato all'osservanza delle prescrizioni del P.R.G., relative alla corrispondente zona omogenea.

18.3 - Piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e Piano di Zona (P.Z.).

Le LL. n. 167/1962 e n. 865/1971 stabiliscono il contenuto, le procedure di approvazione e di realizzazione del P.E.E.P. .

Nella formazione di tale piano e nella sua attuazione, anche in variante al P.R.G., devono essere rispettate le percentuali di cui alla L. n. 10/1977.

Il Piano di Zona ha valore di Piano Particolareggiato, ai sensi della L. n. 1150/1942 ed ha contenuti, elaborati e modalità di approvazione conformi ai disposti degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n. 56/1980.

Oltre ai contenuti prescritti per i P.P. il P.Z. dovrà individuare e precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- Le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli aventi diritto, con le modalità di cessione;
- Lo schema di convenzione tipo per la concessione del diritto di superficie dei lotti edificabili, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971;
- Tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

18.4 - Piano di insediamenti produttivi (PIP).

L'art. 27 della L. n. 865/1971 dà facoltà al Comune di formare un piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, senza preventiva autorizzazione regionale

ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 56/1980.

Il piano approvato ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della L. n. 1150/1942. Le procedure di formazione ed approvazione del P.I.P. sono dettate dallo stesso art. 27 della L. n. 865/1971 e degli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n. 56/1980.

Il Comune utilizza le aree eventualmente espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale.

18.5 - Piano di lottizzazione d'ufficio.

E' redatto nei casi e con le procedure previste dall'art. 28 – penultimo comma – della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni.

Il termine previsto da detto articolo è fissato di volta in volta dal Sindaco, a seconda della complessità dell'intervento.

Le procedure di approvazione, i contenuti e gli elaborati sono quelli fissati dagli artt. 25, 26, 27 e 28 della L.R. n. 56/1980.

Tutti i piani attuativi di iniziativa pubblica devono essere estesi ai comparti di minimo intervento, di cui all'art. 51, lettera m), della L.R. n. 56/1980, fissati dal P.R.G. e dal P.P.A.

Art. 19 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.

Sono piani esecutivi di iniziativa privata i piani di lottizzazione ed i piani di recupero convenzionati.

19.1 - Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.).

I piani di lottizzazione possono disciplinare zone residenziali o produttive; essi devono essere estesi agli interi comparti di minimo intervento fissati dal P.R.G. nelle tavole di progetto, ai sensi dell'art. 51, lettera m) della L.R. n. 56/1980 o, in mancanza, dal P.P.A. .

Per la formazione del P.L.C. tutti i proprietari dell'area di lottizzazione singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare domanda corredata da:

- a) documentazione attestante la proprietà;
- b) progetto di lottizzazione con schema di convenzione conforme all'art. 28 della L.R. n. 56/1980;
- c) impegno a stipulare una convenzione, nella quale si specifichi la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, sulla base degli standards previsti dal Piano, specificando i relativi termini di ultimazione.

Il P.L.C. va corredato dai seguenti elaborati tecnici:

- 1) Stralcio del P.R.G. vigente e del P.P.A. vigente;
- 2) Planimetrie del PLC ridotte alla scala delle tavole del P.R.G.;
- 3) Relazione illustrativa e verifica di conformità rispetto alle disposizioni del P.R.G. e del P.P.A.;
- 4) Rilievo plani-altimetrico in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 5) Zonizzazione dell'area soggetta a P.L.C. con indicazioni degli indici e dei parametri urbanistici per ciascuna zona e dei lotti edificabili in scala 1:1.000 ed 1:500;
- 6) Rappresentazione del P.L.C. su mappe catastali;
- 7) Schema dei progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria in scala 1:500 con sezioni tecniche in scala 1:200;
- 8) Progetti schematici delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 9) Planivolumetria dei progetti in scala 1:500 con i tipi edilizi adottati e studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnologicamente adeguata;
- 10) Profili altimetrici su vie e piazze;
- 11) Tabella riassuntiva degli elementi numerici e degli standards relativi al P.L.C.;
- 12) Norme tecniche di attuazione;
- 13) Estratto o certificato dei terreni inclusi nel P.L.C., con relativa planimetria catastale, con i numeri delle particelle incluse nel P.L.C. e gli elenchi delle proprietà ricadenti nel P.L.C.;
- 14) Suddivisione in unità di minimo intervento delle aree edificabili;
- 15) Relazione economico-finanziaria con la indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra Comune e privati.
- 16) Le modalità di approvazione, i contenuti e gli elaborati dei Piani di Lottizzazione Convenzionata sono quelli stabiliti dagli artt. 25, 26, 27 e 28 della L.R. n. 56/1980.

19.2- Piani di recupero (P.R.).

Nell'interno della zona di recupero i proprietari di immobili ed aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 457/1978 e conformi agli artt. 22 e 23 della L.R. n. 56/1980. La proposta di P.R. è adottata dal Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art. 24 della citata L.R. n. 56/1980 unitamente alla convenzione contenente le previsioni di cui all'art. 28 della medesima legge, analoghe a quelle indicate per i P.L.C. .

Art. 20 – STANDARDS NEI PIANI ESECUTIVI.

La cessione di aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria (standards) nella misura prevista dal D.M. n. 1444/1968 avverrà secondo i seguenti criteri:

a) nel caso in cui all'interno del comparto individuato dalle tavole di progetto non siano individuate aree per standards, è fatto comunque obbligo di cedere, all'interno del comparto stesso, aree in misura di 10 mq/100 mc per verde attrezzato e di 2,0 mq/100 mc per parcheggi.

La restante quota può essere ceduta o sostituita dalla corresponsione, all'atto della stipula della convenzione, di una somma corrispondente al costo di acquisizione di altre aree, che sono individuate nel P.R.G.;

b) nel caso in cui all'interno del comparto siano individuate aree per standard tali aree devono essere cedute obbligatoriamente; se la quota indicata nelle tavole è inferiore a quanto previsto dal D.M. n. 1444/1968, la restante quota potrà essere monetizzata come al punto a), ferma restando la cessione di 10 mq/100 mc per verde e di 2,0 mq/100 mc per parcheggi; se la quota indicata è superiore, il valore eccedente verrà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria o del contributo di concessione, stimato con valore agricolo riferito alla coltura prevalentemente praticata.

A norma del D.M. 1444/1968, artt. 3 e 4, nell'ambito di ogni comparto di zona C individuato nelle tavole del P.R.G., va comunque assicurata la dotazione minima inderogabile di 18 mq. per ogni abitante insediato o da insediare, da destinare a spazi pubblici riservati alle attività collettive (istruzione; attrezzature d'interesse comune), a verde pubblico e a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie; ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono

convenzionalmente 150 mc di volume residenziale, comprensivo di una quota di 20 mc per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, pp. 12 e 13 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8)

CAPO III - INTERVENTO DIRETTO

Art. 21 – CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNZIA DI OPERE.

Nei casi in cui l'attuazione delle previsioni del P.R.G. non è subordinata alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, è consentito l'intervento diretto mediante la Concessione, di cui all'art. 7 della L. n. 10/1977, rilasciata dal Sindaco a chi abbia titolo per richiederla, nel rispetto degli artt. 29 e 38 della L.R. n. 56/1980.

Le procedure e le modalità da osservarsi per il rilascio della concessione sono indicate nel regolamento Edilizio.

Il contributo, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 10/1977, dovuto per il rilascio della concessione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 8 e 9 delle presenti norme, nonché al costo di costruzione, determinato dal Comune di base ai criteri ed ai parametri stabiliti dai titoli 3° e 4° della L.R. n. 6/1979 e successive integrazioni, modificazioni ed adeguamenti.

Per gli interventi di edilizia abitativa, di cui agli artt. 7, 8 e 9/b della L. n. 10/1977, le condizioni, gli oneri ed impegni assunti dal concessionario sono regolati dall'apposita convenzione di cui al seguente art. 22.

L'Amministrazione Comunale, tutte le volte che sarà necessario garantire l'osservanza di condizioni e l'adempimento di impegni previsti nella concessione a carico del concessionario, potrà altresì richiedere che dette condizioni ed impegni siano regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Nel Regolamento Edilizio sono precisate le opere ed i lavori subordinati al rilascio di Concessione e quelle soggette a semplice Autorizzazione e, per queste ultime, sono stabiliti condizioni e modalità.

Sono soggetti ad Autorizzazione gli interventi di Manutenzione Straordinaria.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al precedente comma si intende accolta, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco.

Le opere di Manutenzione Ordinaria all'interno delle zone di recupero vanno preventivamente segnalate al Sindaco.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per gli edifici soggetti a vincoli, di cui alla L. n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

Art. 22 – CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA.

Nei casi di edilizia residenziale abitativa, ivi compresi gli interventi sugli edifici esistenti, il concessionario può stipulare una convenzione con la quale si impegna nei confronti del Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo l'art. 8 della L. n. 10/1977 e secondo gli schemi tipo di cui all'art. 37 della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni.

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario, è inoltre depositata per il periodo di validità presso la segreteria comunale.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, nei casi in cui è stipulata la convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, il corrispettivo della concessione è ridotto al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Le convenzioni tipo sono aggiornate e sono applicabili nei casi di cui agli artt. 40, 41 e 42 della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni.

Art. 23 – LICENZA D'USO.

La Licenza d'Uso è necessario per utilizzare tutti i fabbricati, situati sul territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la Licenza di Abitabilità, che concerne unità immobiliari da adibire a funzioni residenziali;

- la Licenza di Agibilità, che concerne unità immobiliari adibite ad attività industriali, artigianali, depositi e magazzini, tecniche e distributive, terziarie e dei trasporti, commerciali, agricole e, comunque, tutte quelle non comprese nella categoria residenziale.

La licenza d'uso non può essere attribuita, qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della L. n. 1150/1942, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- a) non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o concessione;
- b) destinati anche di fatto a funzioni differenti da quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione;
- c) sostanzialmente difformi dalla licenza edilizia o dalla concessione.

La licenza d'uso non può essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere la licenza, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà, entro i successivi 60 giorni, diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla Legge; in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge.

Art. 24 – TRASCRIZIONI IN MAPPA.

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2.000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che sarà aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di un disegno riproducente l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'ufficio tecnico comunale.

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.

Art. 25 – TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE E DELLE RISORSE TERRITORIALI.

Ogni intervento sul territorio deve rispettare le caratteristiche dell'ambiente naturale e le trasformazioni storiche operate dall'uomo. Entrambi tali aspetti costituiscono valore di pubblico interesse.

Qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere rivolta alla difesa ed alla valorizzazione dei beni naturali e culturali e concorrere alla formazione di ambienti che determinino condizioni di sviluppo della qualità della vita.

Art. 26 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garages privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali di uso diverso, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti attività:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attività direzionali e rappresentative;
- 4) associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- 5) agenzie di credito e assicurative;
- 6) commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità di quartiere;
- 7) artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;

8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni;

9) pensione, alberghi, residenze collettive.

Sono, comunque, escluse dalle zone residenziali le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nelle misure e con le modalità previste dall'art. 41-*sexsies* della L. n. 1150/1942 (fatte salve le opere di restauro e di ricostruzione integrale).

Il Comune potrà chiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

Per gli insediamenti commerciali direzionali eventualmente presenti in zone residenziali si prevede che per ogni 100 mq di superficie lorda pavimento siano destinati ad usi collettivi almeno 80 mq (escluse le sedi viarie) dei quali la metà ad uso di parcheggio.

Le aree private scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere adeguatamente sistemate a verde o pavimentate in modo da favorire lo scolo delle acque.

I volumi tecnici, necessari per l'uscita delle scale interne sulle coperture piane, dovranno essere limitati alla semplice chiusura del vano scala e la loro copertura dovrà avere la stessa pendenza della scala.

Art. 27 – BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie pubblicamente frequentabili, devono essere eliminate le "barriere architettoniche", che impediscono la libera circolazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Ai sensi della legislazione vigente (artt. 27 e 28 L. n. 118/1971 e D.P.R. n. 284/1978), nelle progettazioni urbanistiche ed edilizie e negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici ed attrezzature esistenti, devono essere osservate le particolari norme tecniche che assicurino percorsi pedonali ed accessi agli edifici semplici ed agibili da carrozzine autoguidate. In particolare in corrispondenza di eventuali gradini o dislivelli altimetrici lungo tali percorsi devono essere previste rampe di pendenza adeguata alla predetta agibilità, la

larghezza dei varchi di accesso, dalle aperture di porta e dalle dimensioni delle cabine di ascensori devono essere adeguate per consentire il passaggio ed il trasporto di invalidi su sedie a rotelle.

Art. 28 – TUTELA DEL VERDE NELL’AMBIENTE URBANO.

Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese in aree pubbliche o private per cui il P.R.G. preveda espressamente la loro conservazione, devono essere mantenute ed incrementate a cura del proprietario degli immobili.

Essi sono pure tenuti a sostituirle, ove 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 e, ove impossibile, sostituite con altre analoghe.

In caso di nuove costruzioni, nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature di interesse collettivo, dovrà essere riservata a verde un’area non inferiore al 40% di quella scoperta al netto dei fabbricati.

In tale area dovranno essere a dimora alberature di alto e medio fusto in misura di almeno una pianta per ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Nei progetti presentati per il conseguimento della concessione edilizia, dovranno essere precisate le sistemazioni esterne delle aree scoperte, con le zone alberate, le zone a prato ed il tipo di essenze.

Art. 29 – VERDE PRIVATO VINCOLATO.

Le aree di verde privato indicate nelle tavole di P.R.G. sono soggette a vincolo di salvaguardia e mantenimento del verde di particolare pregio.

In tali aree è, di conseguenza, vietata qualsiasi forma di edificazione.

E’ ammessa, ove necessario, la costruzione di serre e di piccoli depositi per attrezzature di giardinaggio, purché tali interventi non modifichino o distruggano la presenza del verde che deve, in ogni caso, restare prevalente.

Art. 30 – TUTELA E DECORO DELL’AMBIENTE URBANO.

Oltre a rispettare le prescrizioni e gli indici del P.R.G., gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi col tessuto urbano esistente ed essere progettati, realizzati e

mantenuti in ogni loro parte, compresi gli spazi esterni, nelle condizioni di decoro proprie dell'ambiente urbano.

Gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., le concessioni e le autorizzazioni edilizie, anche se concernenti interventi su edifici esistenti, dovranno precisare con apposite norme ed elaborati i materiali previsti, le relative tecniche di lavorazione, i rivestimenti, le tinteggiature e gli altri elementi di arredo.

Tutti i progetti dovranno essere corredati di elaborati che riportino la situazione esistente dell'ambiente interessato dall'intervento, con adeguata documentazione fotografica.

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 31 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate ai precedenti artt. 10 e 11.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai servizi pubblici.

Art. 32 – CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI.

Il corrispettivo della concessione dovuto da tutti coloro che, con un intervento urbanistico preventivo od uno edilizio diretto, determinano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale p costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indotti dall'intervento, e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente dagli artt. 5, 6, 9 e 10 della L. n. 10/1977.

Ai sensi degli artt. 5 e 10 della suddetta legge, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base al titolo 3° della L.R. n. 6/1979, tenendo conto del costo delle opere di cui agli articoli successivi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono soddisfatti, nel caso di piani urbanistici attuativi, direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative, nei termini stabiliti dalla convenzione, ovvero mediante contributi determinati in base alle disposizioni di cui innanzi.

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

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base al titolo 3° della L.R. n. 6/1979 e delle presenti norme, dovrà essere aggiornato in sede di approvazione di ogni P.P.A ed ogni qual volta sia reso necessario dalla variazione dei costi.

TITOLO III – PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I – DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 33 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Il territorio comunale è suddiviso dal P.R.G. in zone omogenee ai sensi del D.M. n. 1444/1968, allo scopo di individuare per ciascuna di esse la destinazione, di disciplinare gli interventi e le trasformazioni e di stabilire i vincoli, in base alla L.R. n. 56/1980 ed alle altre disposizioni legislative vigenti in materia di uso e tutela del territorio.

Le zone urbanistiche sono classificate:

- A, B, C, per insediamenti a prevalenza residenziale, storici, di completamento e di futura espansione;
- D, E, per insediamenti ed attività produttive dei settori primario e secondario;
- F, zone pubbliche e di interesse generale, di interesse naturale, per la viabilità e la ferrovia.

CAPO II– ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 34 – ZONE A – INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE AMBIENTALE.

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso, e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza abitativa e produttiva.

Queste zone, individuate nelle tavole del P.R.G. in scala 1:5.000, 1:1.000, sono classificate e regolamentate come specificato nei successivi articoli.

34.1 – Zona Ac – Centrale di interesse storico ed ambientale.

Corrisponde al nucleo originario del paese, costituitosi sulla direttrice storica di collegamento della provincia salentina alla capitale del Regno, intorno agli episodi architettonici-urbanistici rilevanti (Chiesa Matrice, Municipio, Vecchia Locanda, Case del Re, Castello, Palazzo De Castris).

È caratterizzata da un tessuto edilizio omogeneo per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici, per la tecnologia e l'uso dei materiali e per le tipologie prevalenti, che rappresentano la continuità dello sviluppo urbano. Tale area, pur con diversi livelli funzionali, e nonostante alcune alterazioni verificatesi nello ultimo periodo, contiene alcune strutture architettoniche di rilievo e costituisce, nel suo insieme, una zona urbana di interesse storico ed ambientale da salvaguardare.

34.2 – Modalità d'intervento nella zona Ac.

Gli interventi urbanistici ed edilizi in tale zona sono finalizzati:

- Alla conservazione o al recupero degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- Alla riqualificazione delle funzioni residenziali, attraverso il recupero delle aree e degli immobili degradati ed alla permanenza della popolazione insediata e del tessuto sociale;
- Al mantenimento ed allo sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali, per quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenza.

Gli interventi edilizi in questa zona sono disciplinati da Piani Particolareggiati ovvero da Piani di Recupero.

Nell'ambito del perimetro delle aree assoggettate al Piano Particolareggiato, sino all'approvazione del predetto strumento urbanistico, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, oggetto di concessione gratuita e sempre nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

Per gli interventi valgono le seguenti prescrizioni:

- Conservazione delle facciate interne ed esterne, dei tetti, degli elementi decorativi quali mostre, lesene, marcapiani, doccioni, loggette, mensole, timpani, balaustre, inferriate, ecc.;
- Conservazione dell'impianto tipologico e strutturale originario, delle volte, dei tetti a spiovente, delle scale, ecc.;
- Conservazione o ripristino delle aperture originarie di tutte le facciate, anche a livello stradale, che formano o chiudono l'accesso all'edificio;
- Conservazione (con divieto d'installazione di strutture che ne impediscono la

lettura) di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali colonne angolari, stemmi gentilizi, edicole, fregi, lapidi ed iscrizioni antiche;

- Eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico documentario e che alterino i caratteri fondamentali dell'edificio;
- Le aree libere risultanti dalle demolizioni di superfetazioni dovranno venire sistemate a verde, curando particolarmente l'arredo urbano e la scelta di soluzioni e di essenze tradizionali; i cortili, le corti, gli androni dovranno essere lastricati con basolato tradizionale in pietra calcarea dura.

Sono ammessi:

- L'inserimento di altre scale, ascensori, ed impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;
- L'inserimento di servizi igienico-sanitari e di cucine, anche con ventilazione forzata;
- Possibilità di spostare ed integrare aperture unicamente sulle facciate interne, a condizione di non compromettere l'equilibrio formale. Tale possibilità sarà concessa solo per motivate esigenze di carattere igienico e con l'uso di materiali analoghi agli originari.

La verifica della possibilità e l'individuazione degli eventuali casi di ampliamenti, demolizioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni su aree libere è demandata ai Piani Particolareggiati, così pure l'aggregazione di unità tipologiche o di elementi modulari, al fine di conseguire un'adeguata organizzazione degli spazi interni in rapporto alle esigenze abitative e nel rispetto dei caratteri architettonici delle singole parti.

In questa zona dovranno essere rigorosamente mantenuti e recuperati tutti gli spazi liberi esterni, che costituiscono il sistema delle corti e dei percorsi pedonali pubblici o privati al servizio delle residenze, che dovranno essere liberati da superfetazioni, mantenuti rigorosamente ineditati e pavimentati con basolato di pietra calcarea dura.

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, di quelle commerciali al dettaglio, di

ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali.

Sono vietate 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 negli edifici e purché non siano rumorose, nocive, inquinanti.

Mediante Piano Particolareggiato potranno essere introdotte altre destinazioni, in relazione alle finalità di riqualificazione delle funzioni residenziali complessive.

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti norme:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia, anche al fine di evitare che una sommatoria di interventi manutentivi ordinari possa snaturare i caratteri dell'edificio. Tale autorizzazione dovrà contenere prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle medesime norme di quelli manutentivi ordinari;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati mediante Concessione Edilizia a titolo gratuito, che dovrà contenere prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali; quanto sopra purché non vengano aumentate le superfici utili di calpestio oltre il 20% e venga mantenuta la destinazione d'uso originaria. In caso diverso la concessione sarà a titolo oneroso e subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o P.R.);
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono autorizzati, nei casi espressamente indicati dai Piani Particolareggiati, con concessione edilizia gratuita, che dovrà contenere idonee prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali; quanto sopra purché non vengano aumentate le superfici utili oltre il 20%, non venga modificata la destinazione d'uso e non risulti aumentato il numero delle unità immobiliari. In caso contrario la concessione sarà a titolo oneroso.
- e) gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione, ammessi nei

soli casi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi (P.P. o P.R.), sono autorizzati mediante concessione edilizia a titolo oneroso, che dovrà contenere idonee prescrizioni in ordine alle modalità dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali.

Per gli interventi suddetti (lettera e) è prevista l'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza BB. AA. AA. AA. SS. .

(nota prot. 10203 del 2.06.1994 nella relazione/parere C.U.R. punto 3.1.1, p. 10, D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999).

Per tutti gli interventi nella zona Ac si raccomanda, inoltre, che le tinteggiature delle cortine esterne riproducano le originali tonalità cromatiche tipiche dei luoghi e siano eseguite mediante l'impiego di materiali e metodologie tradizionali.

In luogo della prevista sostituzione di vetusti elementi e/o parti di edifici storici, quali soglie, davanzali e cordoli in pietra, dovrà essere effettuata la massellatura delle zone irrecuperabili, con analogo materiale.

(parere della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS. – Bari – nota prot. 10203 del 2.06.1994 nella relazione/parere C.U.R. punto 3.1.1, p. 10, D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999).

Per tutti gli edifici vincolati o proposti a vincolo, ai sensi della L. n. 1089/1939, ogni intervento di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), dovrà ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza ai BB.AA.AA.SS. .

34.3 – Zone Ae – Nuclei ed edifici antichi di interesse storico, artistico ed ambientale.

Nelle planimetrie del P.R.G. in scala 1:1.000, 1:2.000 e, per l'intero territorio comunale, 1:5.000 e 1:10.000 sono individuati e classificati gli edifici ed i complessi edilizi civili e religiosi di valore storico, architettonico sottoposti o proposti al vincolo di tutela o, comunque, di notevole valore ambientale, per i quali è prescritta la conservazione ed il ripristino degli elementi strutturali e tipologici essenziali, dell'aspetto architettonico, della tecnologia costruttiva e dei materiali, in quanto determinano nel loro insieme il valore storico ambientale degli stessi edifici.

34.4 – Modalità d'intervento nella zona Ae.

È ammesso l'intervento di restauro e risanamento conservativo per il recupero e la

conservazione della tipologia e dei caratteri architettonici originari o, comunque, di interesse storico-artistico.

Sono ammesse le modificazioni e l'installazione di impianti e di servizi igienici, strettamente necessari in rapporto alle destinazioni d'uso ammissibili, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali e delle tecnologie costruttive dell'edificio.

Devono essere eliminate le superfetazioni edilizie e le sovrastrutture di epoca recente, che non presentino interesse storico-documentario.

Le aree libere, o risultanti dalle demolizioni delle superfetazioni, devono essere sistemate a verde o con lastricato, in caso di androni o corti. Sono consentiti, altresì, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con le limitazioni di cui all'ultimo comma dell'art. 34.2.

Per gli edifici classificati Ae valgono, in generale, le prescrizioni per gli interventi diretti ammessi nella zona Ac, di cui all'art. 28.2, con la specificazione che i progetti dovranno ottenere il parere favorevole della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. .

34.5 – Zona Ad – Demolizione senza ricostruzione.

Comprende gli edifici o le parti di costruzioni di epoca recente all'interno del tessuto edilizio antico, che si rende necessario recuperare e destinare a verde pubblico o a spazi liberi per migliorare il livello organizzativo e funzionale del centro urbano.

Modalità d'intervento.

È prescritto l'intervento di demolizione senza ricostruzione con la sistemazione delle aree risultanti a verde pubblico o spazi collettivi.

Tali demolizioni sono attuate mediante la redazione di P.P. o di P.R., finalizzati alla riqualificazione residenziale o alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

34.6 – Interventi nelle aree libere o nelle zone destinate a verde pubblico o privato.

Nelle zone A tutti gli spazi interni ed esterni classificati verde pubblico o privato nelle tavole 1:1.000 devono essere destinati a spazi verdi, mediante i singoli interventi previsti nei precedenti articoli, riguardanti le unità catastali che gli comprendono, ovvero mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, estesi all'intero isolato, con interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica.

Negli interventi ammissibili nelle zone A dovranno, comunque, essere recuperate le aree interne degli edifici e degli isolati, che sono state occupate da superfetazioni o aggiunte edilizie prive di interesse storico-documentario.

È prescritta la conservazione dei giardini e delle alberature esistenti e di tutti gli elementi di arredo, quali fontane, lapidi, iscrizioni, edicole sacre, cancelli, ecc.

È altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino delle pavimentazioni in basolato di pietra calcarea dura negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici.

34.7 – Norme e prescrizioni per la compilazione dei progetti di intervento nelle zone A.

Per i progetti di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento igienico e, nei casi previsti dai P.P., di ristrutturazione e di ampliamento si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza, che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo urbano.

È 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, ed il rilievo dei particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20;
- b) i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti ed il corrispondente profilo del fronte contrapposto, le sezioni trasversali delle sedi stradali corrispondenti;
- c) la documentazione fotografica dello stato di fatto interno ed esterno, compresi i particolari significativi;
- d) la descrizione grafica dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste dal progetto;
- e) il progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50, completo di piante, prospetti, sezioni in indicazione dettagliata delle eventuali demolizioni e delle nuove opere;
- f) la relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono eseguire, precisando il tipo d'intervento, le norme e le classificazioni dei piani attuativi vigenti.

Per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 gli elaborati dovranno essere integrati da:

- g) documentazione storica con tutti gli elementi significativi idonei ad illustrare

l'evoluzione storica dell'edificio;

h) rilievo delle varie strutture con riferimento alle trasformazioni illustrate con l'indicazione dei materiali e delle tecniche costruttive;

i) rilievo descrittivo dei diversi tipi di finitura interna ed esterna.

Tutti i progetti devono altresì prevedere:

- il ripristino, il consolidamento o il rifacimento delle murature in conci di pietra a faccia vista per le murature esterne, ovvero in conci di pietra ed intonaco per le strutture murarie originariamente realizzate con tali materiali;
- il divieto di usare per tinteggiature di pareti interne ed esterne materiali plastici, le malte di cemento ed, in genere, tutte le pitture sintetiche. Ove sia richiesto a rispondere a criteri di conservazione e restauro i progetti dovranno prevedere quanto segue:
 - l'intonaco esterno dovrà essere del tipo tradizionale a base di calce e tufina;
 - gli elementi architettonici o le parti di essi irrecuperabili quali cordoli, lesene, davanzali, mostre, doccioni, balaustre, ecc. per i quali sia assolutamente necessaria la sostituzione, dovranno essere realizzati in pietra leccese e con le tecniche di lavorazione tradizionali;
 - sulle pareti a faccia vista in pietra leccese ovvero in tufo (carparo) gli interventi dovranno essere condotti con la tecnica del "cuci e scuci" per piccole superfici, in modo da conservare le medesime caratteristiche della muratura originaria;
 - eventuali opere di rafforzamento dovranno essere eseguite all'interno del corpo murario, lasciando all'esterno un sufficiente spessore della muratura originaria;
 - il materiale delle sostituzioni deve essere uguale a quello antico e lavorato con tecnica analoga;
 - gli infissi, quando sia necessario sostituirli, dovranno essere in legno, verniciato con i colori originari o tradizionali;
 - dovranno essere conservate, per quanto possibile, le vecchie patine sulle facciate degli edifici, intervenendo, quando necessario, con leggera pulitura a mano o con colori a base di latte calce e terre naturali, analoghi agli originari o secondo le prescrizioni dei piani attuativi.

Si precisa altresì che, in caso di crollo o di demolizione non autorizzata di parti o

strutture dell'edificio, o di elementi architettonici – anche in corso d'opera – è obbligatoria la loro ricostruzione e ripristino con materiali e tecniche identici ai preesistenti.

34.8 – Inventario dei beni culturali.

Nella tav. 7d del P.R.G. è riportato l'elenco degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale sottoposti o proposti per il vincolo di tutela i sensi della L. n. 1089/1939, con allegata documentazione fotografica.

Per tali edifici gli interventi sono sottoposti, oltre che alle presenti norme, al vincolo di tutela previsto dalla citata legge.

Entro cinque anni dall'adozione del P.R.G. il Comune provvederà alla formazione di un inventario completo dei beni culturali ed ambientali, secondo le modalità operative concordate preliminarmente con la Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. .

Tale inventario comprenderà anche gli edifici rurali quali masserie, casine e residenze, che costituiscono testimonianza storico-culturale caratterizzante il paesaggio salentino.

Tali strutture edilizie sono state individuate nelle tavole di analisi e di progetto in scala 1:10.000 e 1:5.000 e costituiscono oggetto di specifica normativa, relativamente alle zone E di cui al capo successivo.

Art. 35 – ZONE B RESIDENZIALI SATURE E DI COMPLETAMENTO.

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche storico-artistiche e di particolare valore ambientale. Tali zone, totalmente o parzialmente urbanizzate, sono destinate prevalentemente alla residenza, mediante interventi esecutivi diretti.

Nelle zone residenziali B è prevista la costruzione dei servizi quali: garages privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri di animali.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti attività:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attività direzionali e rappresentative;
- 4) associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;

- 5) agenzie di credito e assicurative;
- 6) commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità del quartiere;
- 7) artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
- 8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni;
- 9) pensioni, alberghi, residenze collettive.

Sono, comunque, escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza, quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nelle misure e con le modalità previste dall'Art. 41-*sexsies* della L. n. 1150/1942 (fatte salve le opere di restauro e di ricostruzione integrale).

Il Comune potrà chiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

In caso di provata impossibilità di destinare, nell'ambito delle aree interessate dall'intervento, superfici per parcheggi nelle misure innanzi stabilite, queste potranno essere in tutto o in parte reperite anche su aree esterne a quelle dell'intervento, purché ubicate entro un raggio di m 150 dall'area di intervento e che risultino vincolate a tale destinazione, con vincolo trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

Di norma è prescritto che, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi per servizi (escluse le sedie viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici; tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate strutture integrative.

35.1 – Zone B1 – Residenziale prevalentemente satura.

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati con prevalente tipologia a schiera e destinazione residenziale.

Nelle zone B1 gli interventi sono previsti con concessione edilizia o con autorizzazione per le relative categorie.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35.

Indici e parametri ammessi:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- S.F. = pari a quella dei singoli lotti;
- I.F.F. = 5 mc/mq;
- H max = 11,50 m;
- N. piani = 2+ piano servizio o 3 (P.T. + 2);
- *Rapporto massimo altezza-larghezza strada frontestante = 1/1*

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 13 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999).

- Distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a m 5,00, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate ed a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

È ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta della concessione edilizia e conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

È ammessa la realizzazione di box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti da stipularsi con atto pubblico ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione. Tali costruzioni non potranno comunque superare l'altezza massima di m 2,50.

In questa zona non è previsto arretramento dal filo stradale ed i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti. Pertanto i prospetti su spazi pubblici (strade o piazze) non dovranno osservare le norme di distacco tra fabbricati.

Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti, che risultino edificati al momento dell'adozione del P.R.G., è inoltre consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a m 6,00, con un distacco minimo dal confine di m 1,50.

35.2 – Zone B 2.1 * - Residenziali di completamento.

(* integrazioni al testo originale sulla base delle prescrizioni regionali)

Nelle zone di completamento degli insediamenti a prevalenza residenziale classificate B 2.1 gli interventi sono regolati da concessione edilizia o da autorizzazione di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti norme, nonché al R.E. .

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35; inoltre è ammessa la presenza di stazioni di servizio o riparazione di autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte la superficie utile dell'officina, e purché questa sia dotata di ambienti insonorizzati per le riparazioni che comportino rumori, i quali non devono superare la soglia di 70 decibel, misurati all'esterno dell'unità immobiliare.

Indici e parametri ammessi:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- S.F. = pari a quella dei singoli lotti;
- I.F.F. = 5,0 mc/mq;
- H max = 7,50 m;
- R.C. = 0,70 mq/mq;
- N piani = 2 (P.T. + 1 piano);
- *Rapporto massimo altezza-larghezza stradale frontestante = 1/1*

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, pp. 12 e 13 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8)

- Distanza dai confini = m 5,00, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; m 3,00 se ambedue le pareti che si fronteggiano non sono finestrate ed a condizione che sia stipulata con atto pubblico tra i confinanti convenzione con la quale rinuncino al diritto di aprire finestre, anche nel caso di successive ristrutturazioni o demolizioni e

ricostruzioni con le stesse distanze. Alla produzione di tale documento è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

È ammessa la costruzione in aderenza.

È ammessa la costruzione del box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni, previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti, da stipularsi per atto pubblico, ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

- Distanza tra fabbricati = m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che venga stipulata per atto pubblico una convenzione tra i proprietari dei lotti confinanti, che rinuncino al diritto di aprire finestre sulle pareti fronteggianti, anche nel caso di successivi interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

La produzione dell'atto pubblico è condizione per il rilascio della concessione edilizia.

- Distanza dal filo stradale = m 1,50; salvo i casi di isolati nei quali siano presenti diversi edifici distaccati dalla sede stradale di un eguale misura, diversa da quella indicata, ovvero i casi di isolati edificati in maniera continua sul filo stradale.

35.2 bis Zona B 2.2 * – Residenziale di recente completamento.

Nelle zone di completamento degli insediamenti a prevalenza residenziale classificate B2 gli interventi sono regolati da concessione edilizia o da autorizzazione di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti norme, nonché al R.E. .

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35; inoltre è ammessa la presenza di stazioni di servizio o riparazione di autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte la superficie utile dell'officina, e purché questa sia dotata di ambienti insonorizzati per le riparazioni che comportino rumori, i quali non devono superare la soglia di 70 decibel, misurati all'esterno dell'unità immobiliare.

Indici e parametri ammessi:

- *S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;*
- *S.F. = pari a quella dei singoli lotti;*

- *I.F.F. = 3,0 mc/mq;*
- *H max = 7,50 m;*
- *R.C. = 0,70 mq/mq;*
- *N piani = 2 (P.T. + 1 piano);*
- *Rapporto massimo altezza-larghezza stradale frontestante = 1/1*
- *Distanza dai confini = 5,00 m, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; 3,00 m se ambedue le pareti che si fronteggiano non sono finestrate ed a condizione che sia stipulata con atto pubblico tra i confinanti convenzione con la quale rinuncino al diritto di aprire finestre, anche nel caso di successive ristrutturazioni o demolizioni e ricostruzioni con le stesse distanze. Alla produzione di tale documento è subordinato il rilascio della concessione edilizia.*

È ammessa la costruzione in aderenza.

È ammessa la costruzione del box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni, previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti, da stipularsi per atto pubblico, ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

- *Distanza tra fabbricati = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che venga stipulata per atto pubblico una convenzione tra i proprietari dei lotti confinanti, che rinuncino al diritto di aprire finestre sulle pareti fronteggianti, anche nel caso di successivi interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

La produzione dell'atto pubblico è condizione per il rilascio della concessione edilizia.

- *Distanza dal filo stradale = 1,50 m; salvo i casi di isolati nei quali siano presenti diversi edifici distaccati dalla sede stradale di un eguale misura, diversa da quella indicata, ovvero i casi di isolati edificati in maniera continua sul filo stradale.*

(articolo integrato rispetto al testo originale sulla base delle prescrizioni regionali)*

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, pp. 12 e 13 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8)

35.3 – Zona B3 – Residenziale di completamento con normativa speciale.

Trattasi di una fascia edificata negli ultimi decenni a ridosso della linea ferrata (Ferrovie Sud-Est), *nell'ambito della quale sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dei fabbricati preesistenti.*

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 13 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999)

Non è previsto arretramento dal filo stradale.

35.4 – Zona B4 – Insediamento di edilizia residenziale economica e popolare, ex L. n. 167/1962 e n. 865/1971.

Corrisponde alla zona omogenea destinata agli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata e, pertanto, caratterizzata dalla presenza di edifici realizzati dall'I.A.C.P. e da cooperative edilizie.

Per la zona B4 è stato approvato un Piano di Zona in vigore a norma di legge ed al quale si rimanda per gli specifici indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 36 – ZONE E PIANI DI RECUPERO.

A norma dell'art. 27 della L. n. 457/1978 sono state rilevate le aree nelle quali il tessuto edilizio manifesta condizioni di degrado. La loro individuazione e perimetrazione è stata formalizzata con Deliberazione del C.C. n. 200 del 26.10.1979.

Tale perimetro, che è stato riportato nelle planimetrie del P.R.G., comprende sia aree urbane classificate zona A di valore storico, artistico ed ambientale, sia zone di completamento edilizio ed ancora alcune attrezzature pubbliche.

Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale gli immobili, i complessi e le aree, per i quali gli interventi ammissibili, secondo gli articoli precedenti delle presenti norme, devono essere assoggettati alla formazione di piani di recupero, disciplinati dal precedente art. 27 della suddetta legge.

Art. 37 – ZONE C – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato – P.P. – ovvero P.E.E.P. o mediante Piano di Lottizzazione Convenzionata P.L.C., con le prescrizioni degli artt. 18.1, 18.3, 18.5,

19.1 e 20 delle presenti norme e con i contenuti e gli elaborati previsti dalla L.R. n. 56/1980 artt. 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28.

Tali aree sono indicate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie fondiaria, inseriti 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 dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole del P.R.G..

Lo strumento urbanistico dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n. 6/1979.

Le soluzioni planimetriche indicate nelle tavole del P.R.G. potranno subire variazioni non sostanziali, intese alla puntuale verifica degli standards urbanistici.

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e quota parte di quella secondaria, infatti, deve essere effettuata la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle superfici per le urbanizzazioni secondarie in misura minima di 18 mq/Unità insediabile.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione può essere sostituito dalla realizzazione diretta delle opere stesse da parte dei proprietari inclusi del comparto di intervento unitario, con le modalità previste dalla legislazione vigente e stabilite nella convenzione da stipulare tra Comune e privati.

Nel caso che il comparto comprenda superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria in misura inferiore ovvero superiore al rapporto di cui sopra, si potrà monetizzare tale differenza in aumento o a scoppio degli oneri di urbanizzazione. Vale, comunque, quanto prescritto dall'art. 20 delle presenti norme.

Nei comparti delle zone C saranno realizzati interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata in maniera diffusa ed integrata, in misura che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e fissata nella stipula della eventuale convenzione, ovvero in sede di approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione. Detta misura dovrà, comunque, garantire l'osservanza del disposto dell'art. 2 della L. n. 10/1977. Le aree saranno cedute dai privati a mezzo di convenzione oppure saranno acquisite con le modalità previste dalle LL. n. 167/1962 e n. 865/1971.

< Nelle zone C sono previsti i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- I.F.T. = 0,70 mc/mq (diritti volumetrici dei proprietari aree comprese nei comparti)
- I.F.T. integrativo pari a 0,08 mc/mq per diritti volumetrici riservati al Comune per la perequazione volumetrica territoriale con aree espropriate individuate fuori del perimetro dei piani (art. 21 L. R. 22 febbraio 2005 n. 3). > *

* (Formulazione da definire in base alle determinazioni del Consiglio Comunale)

- S.M.I. = prescritta dai P.P., P.Z., P.L.C.;
- R.C. = 0,60 mq/mq;
- H max = 10,50 m;
- N piani = 3 piani fuori terra = 2 + P.T.;
- Aree a verde condominiale aperte all'uso pubblico = 1 mq ogni 8 mq di S.U. .

Per le zone C sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per le zone B agli artt. 26 e 35.

A norma del D.M. 1444/1968, artt. 3 e 4, nell'ambito di ogni comparto di zona C individuato nelle tavole del P.R.G., va comunque assicurata la dotazione minima inderogabile di 18 mq. per ogni abitante insediato o da insediare, da destinare a spazi pubblici riservati alle attività collettive (istruzione; attrezzature d'interesse comune), a verde pubblico e a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie; ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono convenzionalmente 150 mc di volume residenziale, comprensivo di una quota di 20 mc per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, pp. 12 e 13 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8)

CAPO III - ZONE D, E PER INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

Art. 38 – ZONE D1 * – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI ED IN VIA DI COMPLETAMENTO.

In queste zone sono confermate le destinazioni d'uso relative alle attività produttive in essere alla data di adozione del P.R.G.

Tutti gli interventi in tali zone sono subordinati all'accertamento della compatibilità igienico-ambientale ed urbanistica degli insediamenti medesimi rispetto ai siti interessati.

Verificate suddette condizioni è consentito, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, anche l'ampliamento "una tantum" nei limiti del 30% della volumetria preesistente alla data di adozione del P.R.G. e riferite alle aree di pertinenza alla stessa data.

(* articolo modificato rispetto al testo originale sulla base delle prescrizioni regionali)

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, pp. 13 e 14 – D.G.R. n. 3877/1998 e D.G.R. n. 1632/1999)

Art. 38 bis – ZONA D* – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATI IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 447/1998 E S.M.I. .

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi realizzati mediante procedura di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. .

La mancata realizzazione del progetto per qualsiasi motivo comporterà la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente.

Art. 39 – ZONA D2 – ESPANSIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

L'area, indicata nelle planimetrie del P.R.G., è destinata alle strutture industriali, ai laboratori di produzione ed attività affini, laboratori artigianali di produzione e di servizio, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature per autotrasporto e simili.

L'insediamento si attua mediante strumento urbanistico preventivo – Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) – di cui all'art. 27 della L. n. 865/1971.

In tali zone sono ammesse le destinazioni indicate sopra con i rapporti percentuali seguenti:

- a) industrie, artigianato, depositi, magazzini, attrezzature d'interscambio, servizi aziendali ed internazionali (mense, infermerie, spogliatoi ecc.) = Min. 70%;
- b) funzioni compatibili: residenza con le precisazioni di cui al comma seguente, uffici amministrativi = Max 30%;

c) uffici tecnici, attività di ricerca e di laboratorio (da conteggiarsi nella quota di cui al punto a), purché compresi ed integrati nell'unità produttiva = Max 20%. Per ciò che riguarda la funzione compatibile residenziale, di cui al punto b), si precisa che è consentita la realizzazione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode ovvero del dirigente o titolare dell'impresa, per una superficie utile non superiore a mq 150.

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

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.T. = 4000 mq/Ha (massima superficie utile S.U., costruibile per ettaro di superficie territoriale S.T.);
- H max = 10,00 m, con esclusione dei volumi tecnici, ciminiere e salvo deroghe per esigenze tecnologiche;
- Parcheggi ed eventuali autorimesse = 1 mq/4 mq di S.U.;
- Aree del lotto da destinarsi a verde ed a parcheggi di cui in precedenza = 20%;
- Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale = 8,00 m.

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora alberi di medio e di alto fusto:

Le fasce di terreno corrispondenti all'anzidetto distacco dal ciglio stradale restano vincolate a verde ad eccezione di:

- varchi per eventuali autoveicoli;
- eventuale sistemazione dei parcheggi esterni, che non dovrà occupare più del 50% dell'intera fascia.

Art. 40 – ZONE D3 PER ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI.

Comprende il nuovo comparto previsto dal P.R.G. per nuove attività terziarie e direzionali.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- sale di esposizione e convegni;

- attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- sedi bancarie;
- attività direzionali di rappresentanza;
- attrezzature per servizi ed il tempo libero.

E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 10% della superficie utile S.U. complessiva.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, esteso al perimetro indicato nelle tavole del P.R.G. .

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- I.F.F. = 3,00 mc/mq;
- U.F. = 0,80 mq/mq;
- R.C. = 0,50 mq/mq;
- Parcheggi = 1 mq/4-8 mq di S.U., secondo P.P. .

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà stabilire le altezze massime, i distacchi e le distanze, nonché le superfici a verde e dei parcheggi in rapporto alla particolare destinazione degli edifici.

Art. 41 – AREE PER PARCO ROTTAMI.

I depositi su aree scoperte di materiali o rottami ferrosi e di quelli provenienti da demolizioni di auto possono essere sistemati esclusivamente all'interno delle zone artigianali ed industriali, alle seguenti condizioni:

- l'area dovrà essere circondata da triplice cortina di alberi ad alto fusto; dovrà essere prevenuto l'inquinamento del suolo;

il ciclo di accatastamento ed immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore a sei mesi.

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

I depositi eventualmente esistenti in altre zone dovranno essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e, comunque, non oltre dodici mesi dalla data di approvazione del P.R.G..

Le autorizzazioni sono regolate dal Regolamento Edilizio.

Art. 42 – ZONE E DESTINATE ALL’AGRICOLTURA ED ALLE ATTIVITÀ CONNESSE.

Sono le aree del territorio comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività produttive agricole e di quelle ad esse connesse o indotte.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità e, in generale, con i caratteri ambientali del territorio agricolo.

Il rilascio della concessione edilizia in tali zone è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell’applicazione degli indici o per gli interventi agrituristici di cui al successivo art. 42.3 e dell’impegno al rispetto della destinazione d’uso stabilita dalla concessione.

Quest’ultima è altresì subordinata all’obbligo di eseguire le opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti nel rispetto delle vigenti leggi e norme in materia.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi vanno computati i volumi dei fabbricati esistenti sulle particelle da asservire.

Nel frazionamento funzionale del terreno agricolo, ove ammesso e nel rispetto delle vigenti leggi, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie stabili, ad eccezione dei muretti a secco, ove necessario e richiesti da comprovate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno.

Per gli interventi produttivi autorizzabili con concessione a titolo gratuito è richiesta la certificazione dell’Ispettorato Provinciale per l’Agricoltura attestante le necessità e la funzionalità dell’intervento ai fini della conduzione dei fondi e della lavorazione dei prodotti agricoli.

È ammesso l’accorpamento dei fondi, di cui all’art. 51 lettera g) della L.R. n. 56/1980, *tranne che* (relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6 p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999) ai fini del raggiungimento della Superficie Minima d’Intervento.

Le zone agricole sono distinte e regolamentate come specificato ai successivi articoli.

Art. 42 – ZONE E DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ED ALLE ATTIVITÀ CONNESSE.

42.1 – ZONE E1 – AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE.

Le Zone E1 sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o di quelle con essa connesse.

È inoltre consentita l'attività agrituristica con le modalità e nei limiti contenuti nell'art. 33.2.

Nelle zone E1 sono consentite:

- a) abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole (imprenditore e dipendenti), nei soli casi e con le limitazioni previste dall'art. 9 della L.R. n. 6/1979 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 51 lettera g) della L.R. n. 56/1980;
- b) attrezzature e infrastrutture produttive al diretto servizio delle aziende agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi di attrezzi, ricoveri per macchine agricole;
- c) locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli e zootecnici annessi alle aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali od aziendali, oleifici, ecc.);
- d) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini;
- e) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

Nelle zone E1 gli interventi consentiti, di cui ai commi precedenti, sono autorizzati attraverso concessione edilizia diretta agli imprenditori agricoli singoli o associati, ai sensi della L. n. 10/1977 e dell'art. 9 della L.R. n. 6/1979.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo.

Nella zona E1 si applicano i seguenti indici:

S.M.I. = la superficie fondiaria minima di intervento, fino alla redazione di Piani Zonali ovvero di indicazioni specifiche al livello provinciale, non può essere inferiore a 2 Ha per strutture produttive di cui ai precedenti punti b), c), d). Per ogni singola unità abitativa, di cui alla lettera a), non può essere inferiore a:

- 0,8 Ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 Ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 2 Ha per vigneti, agrumeti e frutteti in coltura specializzata;
- 3 Ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 Ha per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo.

I.F.F. = 0,10 mc/mq per le strutture di cui alle lettere b), c), d). Detto volume può essere comprensivo di edifici rurali ad uso abitativo, di cui alla lettera a), nei limiti appresso indicati: I.F.F. = 0,03 mc/mq.

Rapporto max di copertura per tutte le edificazioni e le strutture anche accessorie consentite pari al 5% (0,05 mq/mq).

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p.5, e D.G.R. n. 1632/1999)

- H max = 8,50 m, con esclusione dei volumi tecnici.
- N piani abitativi = 2;
- Distanza minima dalle strade comunali =
 - 20,00 m per le abitazioni;
 - 30,00 m per i caseifici;
 - 50,00 m per allevamenti industriali;
 - per allevamenti industriali e relative concimaie ml. 25,00 dai confini; 200,00 m dalle abitazioni; per le concimaie al servizio delle stalle di capienza non superiore a 25 capi 25,00 m dalle abitazioni;
 - complessi per la trasformazione prodotti agricoli = 20,00 m dalle strade; 10,00 m dai confini;
 - serre = 10,00 m dalle strade e dai confini.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture (serre, ecc.) non è subordinata a concessione, ma alla sola autorizzazione comunale.

Le ville, le case di campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali delle “masserie” dovranno essere catalogate nell’inventario dei beni culturali ed ambientali, di cui al precedente art. 34.8. Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione planimetrica originaria dell'edificio, salvo che sia in contrasto con le presenti norme relative alle distanze dalle strade e dai confini, e mantenimento del volume e della superficie utile preesistente.

42.2 – Deruralizzazione di edifici esistenti in zona E.

Per edifici deruralizzati si intendono quelli non più necessari alla conduzione del fondo, in quanto il fondo è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli, nonché quelli per i quali sia stata rilasciata la concessione edilizia o l'autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985.

Nel caso di insediamenti esistenti utilizzati per allevamenti zootecnici e per le attività di trasformazione e di conservazione dei prodotti inerenti il settore primario, che non siano collegati alla capacità produttiva del fondo, previa verifica con le indicazioni di eventuali strumenti di pianificazione settoriale, nonché con la compatibilità rispetto ai valori ambientali, che nello specifico deve tener conto delle possibilità di smaltimento dei materiali di rifiuto prodotti, saranno riclassificati come zone produttive (zone D ex D.M. n. 1444/1968), con le procedure di Variante al P.R.G., di cui alla L.R. n. 56/1980.

Analogha procedura potrà essere avviata per edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e per i quali, non essendo più svolte attività connesse con la trasformazione dei prodotti o la zootecnia, si chiede un cambiamento della destinazione d'uso originaria. Per gli edifici ad uso non agricolo esistenti in zona E sono ammesse, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e funzionali alla riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

42.3 – Programma “Agriturismo”.

Gli interventi devono essere conformi alla specifica normativa di settore , ed in particolare alla L.R. n. 34/1985 – Interventi a favore dell'agriturismo. (relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999)

42.4 – Zone E2 – Agricole sottoposte a vincoli speciali.

Comprendono quelle porzioni del territorio comunale sulle quali si può svolgere l'attività agricola, ma non è consentita la realizzazione di strutture stabili o

precarie, in osservanza di specifiche disposizioni di Legge. Sono pertanto sottoclassificate ed individuate come segue:

- E2s = vincolo di rispetto stradale, in base alla classificazione delle strade afferenti, ai sensi del D.M. n. 1404/1968;
- E2f = vincolo di rispetto ferroviario, a norma del D.P.R. n. 753/1980;
- E2c = vincolo di rispetto cimiteriale, ai sensi del D.P.R. n. 285/1990.
- E2i = vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- E2p = vincolo paesaggistico, ai sensi delle LL. n. 1497/1939 e n. 431/1985.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone E e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e, nel solo caso di nuova edificazione al di fuori della fascia di rispetto prevista dal P.R.G., di demolizione e ricostruzione.

Nelle fasce di rispetto stradale classificate E2s può essere consentita, a titolo precario, l'installazione di impianti di carburante a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico, con gli indici e prescrizioni di cui all'art. 3.

Qualunque tipo di intervento in zona E2f è subordinato al preventivo parere favorevole dell'Azienda delle Ferrovie del Sud-Est.

Gli interventi in zona E2i sono subordinati al parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Gli interventi in zona E2p sono subordinati a parere favorevole dell'Ufficio Regionale competente per la tutela e la salvaguardia del paesaggio.

Art. 43 – APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE.

Gli interventi devono essere conformi alla specifica normativa di settore , ed in particolare alla L.R. n. 37/1985 – Norme per la disciplina dell'attività delle cave e s.m.i. .

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p.14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p.5, e D.G.R. n. 1632/1999)

**CAPO IV - ZONE F PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE, DI INTERESSE
NATURALE, PER LA VIABILITÀ E LA FERROVIA**

Art. 44 – ZONA F1 PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE.

Comprendono gli edifici, gli spazi a verde ed i parcheggi pubblici esistenti e le zone destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici di quartiere, secondo le previsioni del P.R.G..

Le destinazioni specifiche delle singole aree indicate dal P.R.G. potranno essere ridefinite dal Consiglio Comunale, sulla base di programmazioni settoriali e disposizioni legislative particolari.

Sono suddivise in:

- F1.1 Zone per l'istruzione;
- F1.2 Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune;
- F1.3 Zone a verde naturale, attrezzato o sportivo;
- F1.4 Zone per parcheggi pubblici.

Per tali zone è prevista l'acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate dal P.R.G. occorrenti per la realizzazione delle attrezzature con la gradualità stabilita dai P.P.A. .

Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Particolareggiato P.P. o di progetti comunali esecutivi, estesi almeno all'intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario.

44.1 – Zone F 1.1 per l'istruzione.

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

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

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

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

- Indice di utilizzazione fondiaria,
U.F. = 0,45 mq/mq;

- H max = 10,50 m;
- Distanza minima dai confini = H max e comunque non inferiore a 6,00 m;
- Parcheggi = 1 mq/8 mq di S.U. .

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

44.2 – Zone F 1.2 C per attrezzature civili di interesse comune.

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature pubbliche:

- a) amministrative - gestionali;
- b) culturali e partecipative;
- c) sociali, sanitarie ed assistenziali;
- d) direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio)
- e) ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta esclusivamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune. Scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per i nuovi interventi si applicano indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria,
- U.F. = 0,70 mq/mq;
- H max = 15,00 m;
- Parcheggi = 1 mq/5mq di S.U. .

Le attrezzature F 1.2 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale, purché le destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni specifiche per essi stabilite dal P.R.G. .

44.3 – Zone F 1.2 R per attrezzature religiose di interesse comune.

Sono destinate esclusivamente ad attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria,
- U.F. = 0,70 mq/mq;
- H max = 15,00 m, ad esclusione dei campanili;
- Parcheggi = 1 mq/5 mq di S.U.;
- Le aree scoperte devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto.

44.4 – Zone F 1.3 a verde naturale, attrezzato o sportivo.

Per esse è prevista la seguente sottoclassificazione, con specifica regolamentazione:

a) Zone F 1.3A a verde naturale attrezzato.

Sono destinate alle aree per attività ricreative dei bambini e dei ragazzi e comprendono campi da gioco fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson" e le attrezzature sportive adatte per tipo e categoria.

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.

Nelle zone definite come centro storico non sono ammesse costruzioni.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,003 mq/mq;
- Parcheggi = 1/20 mq S.F..

b) Zone F 1.3S a verde sportivo:

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 45% dell'area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti U.F. = 0,35 mq/mq;
- per gli impianti scoperti U.F. = 0,50 mq/mq; gli spogliatoi ed i servizi relativi agli impianti scoperti non potranno coprire una superficie maggiore del 5%. Le restanti aree libere devono essere sistemate con alberature d'alto fusto e prato.
- Parcheggi = 1/10 mq S.F. .

44.5 – Zone F 1.4 per parcheggi pubblici.

sono destinate a soddisfare il fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

Nella redazione degli strumenti attuativi dovranno prevedersi altresì le aree da destinarsi a parcheggio nella misura stabilita per ogni singolo comparto.

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

Le relative aree saranno dotate di alberature d'alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 30 mq .

Art. 45 – ZONE F2 PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, secondo le previsioni del P.R.G..

Sono suddivise in : zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, zone per la protezione e l'ordine pubblico, zone cimiteriali.

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

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

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

45.1 – Zone F 2.1 per attrezzature civili di interesse urbano.

Comprendono gli edifici esistenti e le aree destinate alle seguenti attrezzature pubbliche di interesse urbano:

- amministrative, uffici di enti pubblici;
- direzionali a livello urbano;
- sociali, associative, culturali;
- commerciali limitatamente alla distribuzione al dettaglio.

Le attrezzature commerciali, direzionali e ricreative possono essere realizzate

mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumano la gestione soggetta a pubblico controllo.

Le attrezzature commerciali, direzionali e ricreative possono essere realizzate mediante concessione a termine da cooperative, enti o privati, che assumano la gestione soggetta a pubblico controllo.

L'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione, come indicato al precedente art. 34.2 per le zone F 1.2C.

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

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 1,00 mq/mq;
- I.F.F. = 3,00 mc/mq;
- H max = 15,00 m;
- Parcheggi = 1 mq/4 mq. di S.U. .

Nelle aree ricadenti nelle zone A di interesse storico ambientale per gli interventi ammessi il Piano Particolareggiato P.P. dovrà stabilire le altezze e gli altri parametri, in rapporto ai caratteri della zona e degli edifici circostanti.

Le attrezzature F 2.1 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di carattere storico artistico ed 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. .

45.2 – Zone F 2.2 per attrezzature religiose di interesse urbano.

Tale classificazione riguarda il convento ed il relativo giardino, annessi alla chiesa di S. Maria Della Visitazione, già sottoposti a vincolo ai sensi della L. n. 1089/1939.

Sono ammessi, pertanto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, previo parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. .

45.3 – Zone F 2.3 per la protezione civile e l'ordine pubblico.

Sono destinate alle attrezzature militari dei carabinieri, della pubblica sicurezza, della guardia di finanza e dei vigili del fuoco.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,70 mq/mq;

- R.C. = 0,50 mq/mq;
- H max = 15,00 m;
- Parcheggi = 1 mq/5 mq di S.U. .

45.4 – Zone F 2.4 per attrezzature private di interesse collettivo.

Comprendono prevalentemente edifici ed istituzioni religiose, enti morali o privati destinati ad attrezzature assistenziali-ricettive, attrezzature scolastiche ai diversi livelli.

Nelle costruzioni esistenti è ammessa la ordinaria e straordinaria manutenzione ed il risanamento igienico edilizio, con il rispetto delle eventuali caratteristiche storico-artistiche o ambientali degli edifici.

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p.14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p.5, e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8).

45.5 – Zone F 2.5 per attrezzature ricettive di tipo alberghiero.

Corrispondono ad edifici esistenti, nei quali già si svolge attività alberghiera (ex zona industriale De Castris), ed al comparto individuato dal “Castello Monaci”, costituito da una struttura di valore storico-artistico ed ambientale e da un secondo edificio di recente costruzione.

Nel primo caso, confermata la destinazione d’uso, è stata delimitata la relativa zona di pertinenza, distinta dall’adiacente zona D.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento igienico edilizio, di ampliamento con i seguenti indici:

- I.F.F. = 1,50 mc/mq;
- R.C. = 0,50mq/mq;
- H max = 11,00 m.

Nel secondo caso (comparto Castello Monaci) sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento igienico del Castello, intesi al recupero funzionale a fini di attività culturali (convegni, seminari, conferenze, mostre, ed altre iniziative compatibili con le caratteristiche del complesso architettonico).

Sono consentiti gli interventi di recupero edilizio e ristrutturazione dei volumi preesistenti, lasciando inalterati i rapporti con gli adiacenti immobili ed aree vincolate ed alberate.

(relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p.14 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999, punto 6, p. 8)

45.6 – Zone F 2.6 per attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali.

È previsto all'interno della zona D2 – espansione degli insediamenti produttivi – un comparto di aree a servizio degli impianti con le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi;
- uffici, mense, ristoranti ed attrezzature per il tempo libero;
- attrezzature di servizio sociale (ambulatori, pronto soccorso, asilo nido);
- sedi di corsi di aggiornamento;
- attrezzature sportive.

Gli interventi saranno previsti dal P.I.P., che stabilirà le specifiche attrezzature da realizzarsi, con indice di utilizzazione fondiario

U.F. = 0,60 mq/mq .

Ove non siano previsti in modo accorpato spazi adeguati per parcheggi all'esterno di dette aree, dovranno essere riservate per il parcheggio 1 mq ogni 8 mq di S.U. .

45.7 – Zone F 2.7 per attrezzature sportive di interesse urbano.

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

È incluso il campo sportivo già funzionante per attività agonistiche a carattere spettacolare.

Nel comparto previsto dal P.R.G. dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 4 mq. per ogni spettatore e, comunque, non inferiore al 30% della superficie del comparto. I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e completati con alberature di alto fusto nel rapporto di 1 pianta ogni 30 mq di superficie.

Per nuovi impianti si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- a) impianti scoperti = max 50% della superficie del comparto; restante 50% sistemata a verde;
- b) impianti coperti = U.F. = 0,15 mq/mq;

H max = 9,00 m .

45.8 – Zone F 2.8 attrezzature per fiere, esposizioni ed il mercato settimanale.

Comprende il comparto adiacente la strada di collegamento Salice-Veglie.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico;
- esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni;

- sale per contrattazioni e attrezzature complementari di tipo direzionale e commerciale.

Per gli interventi ammessi in zona F 2.8 si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria U.F. = 0,60 mq/mq;
- Altezza max = 18,00 m .

Dovranno essere previste adeguate superfici di parcheggio accorpato con gli spazi esterni nella misura non inferiore a 1 mq ogni 2 mq di S.U. .

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature di alto fusto.

Nell'ambito del comparto individuato dalla planimetria del P.R.G. potranno essere previsti spazi idonei allo svolgimento delle attività connesse al mercato settimanale, anche con la parziale utilizzazione delle superfici a parcheggio destinate alle strutture fieristiche.

Art. 46 – INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI PRECARIE.

Per l'installazione o lo spostamento di costruzioni trasferibili, quali chioschi prefabbricati per la vendita di fiori, giornali, frutta e simili, strutture gonfiabili, tendoni o similari, per attività sportive, spettacoli o rappresentazioni, delle quali si prevede un uso ed una durata limitata nel tempo, possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni "in precario" a condizione che tali strutture abbiano carattere di temporaneità e di trasferibilità.

Non è ammessa la realizzazione e l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, né la predisposizione di aree per la sosta continuativa di roulotte o "casemobili", se non nelle aree per le quali è stata autorizzata la realizzazione di campeggi e simili (es. programma agriturismo art. 42.3 delle presenti norme).

La costruzione "in precario" che insistono su suolo pubblico (chioschi, edicole) possono essere concesse solo per pubblica utilità e in zone carenti di locali adatti per l'esercizio delle attività previste, e non può superare comunque la superficie massima coperta di mq 6,00 e l'altezza massima di m 3,00.

L'installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli può essere concessa solo se la superficie occupata della struttura precaria risulti inferiore ad un terzo dell'area libera disponibile.

Le costruzioni in precario esistenti che insistono su suolo privato, rientrano negli

indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.R.G. per le zone corrispondenti ai fini dell'applicazione degli indici medesimi. La loro rimozione o demolizione è obbligatoria allo scadere della concessione e non può dar luogo ad alcun indennizzo.

Qualsiasi concessione o autorizzazione in precario può essere rilasciata solo a tempo determinato per un periodo che non può superare i tre anni, la possibilità di rinnovo solo nei casi in cui sia accertato il pubblico interesse al mantenimento dell'attività esercitata.

L'autorizzazione è comunque subordinata al rilascio da parte del richiedente di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto d'obbligo a rimuovere o a demolire la costruzione precaria a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione d'ufficio dell'opera da parte del comune.

Art. 47 – ZONA F 2.9 PER ATTREZZATURE CIMITERIALI.

È destinata alle attrezzature cimiteriali. Di essa non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del P.R.G. le aree destinate a verde dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, entro le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi ed alla viabilità.

È prevista la conservazione delle cappelle, dei monumenti e degli elementi architettonici esistenti che abbiano caratteri di pregio storico artistico. Per tutti gli interventi si osserveranno le vigenti leggi in materia di igiene e sanità.

Art. 48 – ZONE F 3.0 PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO PUBBLICO.

Comprendono gli impianti tecnologici e le attrezzature esistenti con le relative aree di pertinenza ed i nuovi comparti che il P.R.G. indica con tale destinazione per la realizzazione di nuove attrezzature o lo spostamento di alcune incompatibili con lo sviluppo delle funzioni residenziali in atto o programmate.

Fra quelli di progetto è indicata l'area destinata al recapito finale dei collettori di

fognatura nera a servizio degli abitanti di Salice Salentino, Guagnano, Campi Salentina (progetto già approvato in variante al P. di F. con Deliberazione di C.C. n. 165 del 20.09.1987 e successivamente con Deliberazione di G. R. n. 12836 del 30.12.1987).

Per le attrezzature esistenti (deposito automezzi municipali, ecc.) sono consentiti gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione occorrenti per mantenere efficiente il servizio.

Art. 49 – ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE.

Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli.

Tali attrezzature, fatta eccezione delle zone omogenee A e B1 e delle aree sottoposte a vincolo, sono consentite nelle altre zone B, C, D, E1 ed F e nelle E2s nelle fasce di arretramento.

In ogni caso devono essere poste all'esterno della sede stradale ed avere accessi canalizzati.

Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- S.M.I. = 300 mq;
- R.C. = 0,04 mq/mq (escluse le pensiline);
- I.F.F. = 0,10 mc/mq;
- H max = 5,00 m;
- ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente nelle zone D2 e D3 e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e, comunque, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.02.1971.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 50 – ZONE F 3.1 PER LA VIABILITÀ E DIREZIONALE.

In tali zone sono comprese le aree destinate alle sedi viarie esistenti ed a quelle previste dal P.R.G. per ampliamenti e per i nuovi sistemi di viabilità urbana e comprensoriale, compresi gli svincoli, i raccordi, gli spazi di sosta e di servizio, le fasce di rispetto.

In dette zone è consentita la manutenzione delle sedi stradali e degli spazi connessi, nonché gli interventi relativi ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica, ecc.) ed agli impianti tecnologici urbani (reti di acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi sono attuati previa formazione di progetti esecutivi comunali e, nei casi in cui sia prescritto dalle presenti norme, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

I progetti dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci a livello e degli svincoli a più livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria, con il riordino degli accessi nelle reti di scorrimento;
- la viabilità pedonale, la sistemazione degli spazi destinati al verde d'arredo stradale, di cui al successivo articolo, eventuali percorsi riservati alle biciclette.

I nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima, ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi, e potranno essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi indicati.

Essi hanno, tuttavia, valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate, sino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le arterie stradali, delle quali sono state indicate le caratteristiche tipologiche e dimensionali negli allegati grafici (tav. n. 2) la gerarchia funzionale nella tavola n. 4 (1:10.000), e lo sviluppo planimetrico nelle planimetrie in scala 1:10.000, 1:5.000 ed 1:2.000 sono classificate nel modo seguente:

- Strade di 1^a categoria: comprendono i tracciati primari della viabilità comprensoriale e regionale, ovvero la S.S. 7ter esistente a Nord, e la S.S. Bradanico-Salentina, della quale si prevede l'attraversamento della parte meridionale del territorio di Salice, verso Veglie;

- Strade di 2^a categoria: corrisponde alla viabilità tangenziale prevista dal P.R.G. che si collega a Nord sulla Salice - S.S. 7ter ed a Sud sulla Salice-Veglie, in previsione della S.S. Brandanico-Salentina;
- Strade di 3^a categoria: è la viabilità prevista dal P.R.G. sul versante ovest, con sviluppo semianulare e funzione di raccordo tra la viabilità esterna al centro abitato e quella di penetrazione, oltre alla funzione di agevole collegamento tra comparti diversi e distanti dell'abitato;
- Strade di 4^a categoria: sono le arterie, in buona parte esistenti, di penetrazione al centro urbano, delle quali si prevedono il consolidamento, ove possibile l'ampliamento, la razionalizzazione con uno studio successivo di viabilità a senso unico e semaforizzata;
- Strade di 5^a categoria: sono quelle di distribuzione interna, che si sviluppano capillarmente nel tessuto edilizio-urbano, al servizio delle residenze, comprese quelle terminali delle nuove zone d'espansione.

Art. 51 – ZONE F 3.2 PER IL VERDE DI ARREDO STRADALE.

Costituiscono parte integrante degli spazi pubblici destinati alla viabilità quelle aree indicate nelle tavole di P.R.G. come zone F 3.2 verde di arredo stradale.

Tali aree sono acquisite dalla Pubblica Amministrazione mediante Piani Particolareggiati di esecuzione e sistemate a verde, con alberature compatibili con la sicurezza stradale.

In attesa della loro acquisizione nelle eventuali costruzioni esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione.

Art. 52 – DISTANZE DALLE STRADE EXTRAURBANE.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono le seguenti:

- strade di grande comunicazione e raccordi:
- strade di 1^a categoria (art. 50) = m 40,00;
- strade di 2^a e 3^a categoria e strade di collegamento intercomunale = m 20,00.

Tali fasce di rispetto possono essere computate ai fini degli indici di edificazione.

Art. 53 – ZONE F 3.3 PER ATTREZZATURE FERROVIARIE.

Sono le aree e le attrezzature destinate alla rete ferroviaria ed ai relativi impianti. A norma dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980 lungo i tracciati ferroviari deve essere osservata una fascia di rispetto non inferiore a ml 30,00, misurata dal limite della zona occupata dalla più vicina rotaia.

Tale distanza minima deve sempre essere rispettata negli interventi di costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Sono consentiti tutti gli interventi predisposti dalla competente Amministrazione dell'Azienda delle Ferrovie del Sud-Est, compresa la soppressione dei passaggi a livello, già prevista dalla programmazione regionale, che sarà realizzata d'intesa con l'Amministrazione Comunale di Salice.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 54 – ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO 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 o incompatibili con le previsioni del P.R.G. o con le presenti norme, sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia di cui all'art. 57, tutte le disposizioni, le norme e le previsioni in materia urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con la nuova disciplina del P.R.G. sono sospese dalla data di adozione del medesimo e siano alla data della sua efficacia.

Le concessione o licenze edilizie, rilasciate anteriormente alla data di entrata in vigore del P.R.G., e che risultano in contrasto con esso, a norma dell'art. 10 della L. n. 765/1967 decadono con l'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche, salvo nel caso in cui i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data del loro inizio.

Art. 55 – EDIFICI IN CONTRASTO.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., la cui destinazione sia in contrasto con quelle ammesse dalle norme di zona del P.R.G., sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

Art. 56 – ATTREZZATURE COMMERCIALI.

La realizzazione di attrezzature commerciali è disciplinata dai contenuti della L. n. 426/1971. Entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare un "Piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva", nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale ed ai sensi della citata legge.

Art. 57 – EFFETTI E MISURA DI SALVAGUARDIA.

Il P.R.G. costituisce quadro di riferimento vincolante per ogni attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale.

A norma dell'art. 17 della L.R. n. 56/1980, dalla data di adozione del P.R.G. e fino

all'entrata in vigore del piano stesso, il Sindaco sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.R.G. .

A richiesta del Sindaco e nel periodo suddetto la Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato a norma del Codice di Procedura Civile tramite messo comunale, può ordinare la sospensione dei lavori per i quali la concessione edilizia sia stata rilasciata prima della data di adozione del P.R.G. e che siano tali da comprometterne o renderne più onerosa l'attuazione.

Il Sindaco controlla il rispetto delle presenti disposizioni.