



CITTÀ
DI ANDRIA

Num. Ord. Del Giorno

li,

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE**

Oggetto:

Variazione delle NTE del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n.20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii..
Controdeduzioni alle osservazioni depositate e approvazione definitiva.

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI

Visto: per presa visione l'Assessore

Arch. Anna Maria CURCURUTO

SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI

➤ La proposta è pervenuta il _____
Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

- La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione Consiliare permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento
- La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere _____

- La deliberazione diviene esecutiva decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
 - immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000
- Consiglieri assenti _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____

PROPOSTA

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 pubblicata sul B.U.R.P. n. 87 del 04/08/1995 si approvava definitivamente il Piano Regolatore Generale del Comune di Andria comprendente – tra l'altro il Regolamento Edilizio (RE) – (Elaborato integrativo n° 20) e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) – (Elaborato n° 21);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2023 è stata assunta la variazione delle NTE del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Andria, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis, della L.R. Puglia n.20 del 27/07/2001 e ss.mm.ii.;
- il testo delle nuove norme, denominato NTA – Norme Tecniche di Attuazione, è stato depositato per trenta (30) giorni consecutivi presso la segreteria di questo Comune, dal 31/01/2023 al 02/03/2023;
- a detto provvedimento è stato dato, dunque, idonea pubblicità in modo che chiunque potesse prendere visione e presentare osservazioni;

Considerato che:

- a seguito di deposito di osservazioni, relativamente alla Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2023, di alcuni consiglieri comunali alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia, sul presupposto che le modifiche apportate alle NTA con il provvedimento, rendessero l'atto non mera variazione ma variante urbanistica, con nota prot. 42055 del 12/05/2023 la Regione Puglia invitava il Comune a formulare controdeduzioni in merito;
- l'ufficio urbanistica comunale, con nota prot. 47752 del 30/05/2023 ha puntualmente riscontrato la richiesta della Regione Puglia, fornendo considerazioni e chiarimenti ai rilievi evidenziati, allegando documentazione tecnica a supporto di quanto rappresentato;
- la Sezione Urbanistica della Regione Puglia, con nota prot. 51838 del 13/06/2023, ha accolto le controdeduzioni e chiarimenti forniti dal Comune, in quanto ***“le modifiche operate alle NTA del PRG non hanno valenza urbanistica ovvero non incidono sulla destinazione urbanistica dei luoghi né sul carico insediativo del PRG (ad esclusione della modifica all'art. 4.2 commi 2 e 3 per cui il Comune si determinerà per la conferma degli indici di zona evitando modifiche sostanziali al PRG) si prende atto di quanto dichiarato dal Comune sull'esercizio delle proprie competenze istituzionali e le scelte operate per il proprio territorio nei limiti delle norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare ai sensi del comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001”***;

Visto che, con riferimento al richiamo della Regione Puglia, l'ufficio si è adeguato modificando il comma 3 dell'art. 4.2 del testo delle NTA così come deliberato in adozione, per cui gli insediamenti così come previsti dal comma 2, saranno effettuati nel rispetto degli indici e parametri previsti dal P.R.G. per ciascuna zona, assicurando in tal modo l'invarianza del carico urbanistico ed edilizio;

Dato Atto, altresì che, nei termini previsti, al testo delle variazioni delle nuove Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG assunto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2023, sono state presentate n. 29 “Osservazioni”, da parte di privati cittadini, professionisti tecnici e associazioni;

Esaminate le osservazioni pervenute, l'Ufficio ha ritenuto di dare piena e adeguata risposta secondo l'ordine di trasmissione, con le seguenti controdeduzioni:

Osservazioni depositate in data 2/3/2023 prot. n. 19841 dall'Associazione “URBAN CENTER”:

OSSERVAZIONE N.1 - ART. 2.1 – AREE DI USO PUBBLICO: GENERALITÀ

Osservazione non accoglibile

Trattasi di vincolo conformativo. Si conferma il contenuto di quanto riportato nei commi 9 e 10 dell'art. 2.1

OSSERVAZIONE N.2 - ART. 2.2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Osservazione non accoglibile

Pur trattandosi di servizi insistenti su immobili di proprietà privata, non è possibile procedere alla sottrazione degli stessi come riportato nella TAV. 11, in quanto la loro individuazione e quantificazione ha garantito e garantisce tuttora l'equilibrio urbanistico della pianificazione del vigente P.R.G.. Pertanto tale eventuale sottrazione non può essere svolta nell'ambito dell'attuale procedura di variazioni delle N.T.A., ai sensi dell'art. 12 LR 20/2001, in quanto andrebbe ad alterare l'attuale previsione del piano.

Solo con una procedura ordinaria di variante, preceduta da una ricognizione puntuale dei servizi e del nuovo dimensionamento del PRG in base alla crescita demografica della città, sarà possibile procedere ad un nuovo calcolo del fabbisogno di zone "F" e dei servizi esistenti, a partire da quelli posti su immobili privati, con un eventuale contestuale e coerente ridimensionamento dell'attuale previsione della vigente pianificazione.

OSSERVAZIONE N.3 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Osservazione accoglibile, anche in osservanza a quanto richiamato dalla Sezione Urbanistica della Regione Puglia

Il comma 3 dell'art. 4.2 verrà modificato come di seguito riportato: *"Al fine di assicurare l'invarianza del carico urbanistico ed edilizio, i suddetti insediamenti saranno effettuati nel rispetto degli indici e parametri previsti dal P.R.G. per ciascuna zona."*

Il comma 4 dell'art. 4.2 verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l'introduzione delle parole inserite in grassetto: *"In sede di pianificazione attuativa, ovvero in caso di **rifunzionalizzazione con cambio d'uso secondo quanto previsto relativamente al comma 2**, dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).*

OSSERVAZIONE N.4 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Osservazione non accoglibile

Una eventuale riduzione del lotto minimo di intervento nelle maglie di zone "D6" e "D8", non consentirebbe l'insediamento di attività produttive-turistiche, in quanto dette zone presentano bassi indici di densità (IT = 0,15 mc/mq) di difficile applicazione con ambiti minimi di intervento pari a 10,000 mq. Le stesse zone risultano altresì spesso interessate da vincoli del piano paesaggistico, che potrebbero condizionare in tutto o in parte insediamenti in aree di dimensioni ridotte.

OSSERVAZIONE N.5 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi devono essere asserviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione primaria, e non da sistemi alternativi, previsti per insediamenti isolati dallo stesso Regolamento Regionale n. 26/2011, riguardante questo come campo di applicazione della gestione di acque reflue domestiche, pur se a carattere temporaneo.

OSSERVAZIONE N.6 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso all'ambito di intervento deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere altresì le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.7 - ART. 6.8- ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso all'ambito di intervento deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o

a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere altresì le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.8 - ART. 6.9- ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Osservazione non accoglibile

La diversa valutazione delle tipizzazioni "C1", "C2" e "C3" scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone "C3", notevolmente inferiore a quello delle zone "C1" e "C2", che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti. Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d'intervento, come per le zone "C1" e "C2" e si ribadisce l'obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia.

OSSERVAZIONE N.9 - ART. 6.9- ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi delle zone C, interessano ambiti urbani e periurbani, e pertanto devono godere degli stessi servizi materiali e immateriali della città consolidata, serviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione esistenti, e dal loro prolungamento, e non da sistemi alternativi, così come previsto dal Regolamento Regionale n. 26/2011, pur se a carattere temporaneo.

Osservazione prodotta in data 2/3/2023 prot. n. 19847 dal Cons. Comunale Nicola Marmo:

OSSERVAZIONE N.10

Osservazione parzialmente accoglibile

Con riferimento ai primi due punti, il richiamo alla Delibera di Giunta Regionale che ha approvato definitivamente il piano e le norme, anziché sul frontespizio dell'allegato, sarà riportato all'ART. 1.2, che viene così riscritto:

1. Gli elaborati grafici di P.R.G.C. e le norme tecniche di attuazione, così come approvate con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995 e variate con Delibera di C.C. n.1 del 09/01/2023, costituiscono gli strumenti per la gestione del territorio comunale e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

Con riferimento al terzo punto, l'indice viene integrato con gli Artt. 7.1 e 7.2.

Osservazioni prodotta in data 2/3/2023 prot. n. 19899 dalla Sig.ra Bruno Rosanna:

OSSERVAZIONE N.11

Osservazione non accoglibile

Le zone "D8", diversamente dalle zone "D6", da sottoporre entrambe a pianificazione, risultano più estese e poste più in prossimità dell'area paesaggistica "Castel del Monte", per cui non si giustifica tale richiesta di equiparazione in merito alle distanze dai confini.

Osservazione prodotta in data 2/3/2023 prot. n. 19903 dal Sig. Confalone Riccardo, in qualità di legale rappresentante della società "Agritech di Confalone Riccardo e C. s.n.c.":

OSSERVAZIONE N.12

Osservazione parzialmente accoglibile.

Il comma 2 dell'art. 4.9 viene modificato così come segue:

"L'agriturismo comprende attività disciplinare della vita agricola, produzione e commercializzazione dei prodotti tipici, la ristorazione, attività alberghiera, gestione del tempo libero e attività collaterali, secondo modalità e disposizioni previste dalle specifiche normative vigenti. Possono essere adibiti ad attività agrituristica, oltre agli immobili ricadenti in zona agricola, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 42 del 13/12/2013 e ss.mm.ii., tutti i fabbricati esistenti classificati "A3" posti in zone "E", "D6", "D8", così come riportati nella tav. 8 "Zone A3 territoriali e individuazione D7".

Osservazione prodotta in data 2/3/2023 prot. n. 19976 dall' avv. Vincenzo Lullo:

OSSERVAZIONE N.13

Osservazione non accoglibile

La diversa valutazione delle tipizzazioni "C1", "C2" e "C3" scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone "C3", notevolmente inferiore a quello delle zone "C1" e "C2", che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti.

Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d'intervento, come per le zone "C1" e "C2" e si ribadisce l'obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia. (vedi analoga osservazione precedente)

Osservazione prodotta in data 2/3/2023 prot. n. 20122 dal Sig. Zinfullino Salvatore:

OSSERVAZIONE N.14

Osservazione accoglibile

Verrà inserito un nuovo punto al comma 4 dell'art. 4.11 delle NTA:

"E' vietata la realizzazione di sottotetti".

Osservazioni prodotte in data 3/3/2023 prot. n. 20556 dal Tavolo tecnico - Delegati dagli Ordini e Collegi Professionali Provinciali:

OSSERVAZIONE N.15 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Osservazione non accoglibile

È pleonastico in quanto tale specificazione è ampiamente richiamata nel T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

OSSERVAZIONE N.16 - CORREZIONE DI CARATTERE GENERALE

Osservazione accoglibile

Trattasi di un mero refuso.

OSSERVAZIONE N.17 - ART.1.4 – PARAMETRI E INDICI

Osservazione accoglibile

Il testo dell'art. 1.4 viene così modificato:

"1. La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e quanto altro atto ad indicare univocamente le modalità di definizione degli stessi è rimandata al R.E. che ha recepito le Definizioni Uniformi dello schema di RET regionale e le norme nazionali e regionali sopravvenute."

OSSERVAZIONE N.18 - ART 2.1-ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Osservazione non accoglibile

Trattasi di vincolo conformativo, e, in caso di esproprio, si recherebbe un danno economico al Comune. Si conferma il contenuto di quanto riportato nel comma 10.

OSSERVAZIONE N.19 - ART 2.2-ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Osservazione parzialmente accoglibile

Il comma 6 dell'art. 2.2, al fine di porre ulteriore chiarezza di interpretazione, verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l'introduzione delle parole inserite in grassetto:

*"Nel caso in cui gli immobili interessati da servizi esistenti di tipo ST1 - ST2 - ST3 – ST4, **anche non puntualmente cartografati, siano ubicati su un'area tipizzata urbanisticamente B nella tavola dello zoning del PRG, sono ammessi anche interventi di nuova edificazione, secondo l'indice della zona ove ricadono, a condizione che il piano terra del nuovo fabbricato mantenga la destinazione d'uso a servizio individuata ovvero una nuova destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste dalle Zone F1-F2-F3-F4. In subordine, è consentito il ricollocamento, se non già avvenuto, ovvero il reperimento, mediante nuova realizzazione o ristrutturazione, di un immobile di superfici utili complessive almeno equivalenti al servizio esistente, posto in zona omogenea B, dove è sempre consentita la realizzazione dei servizi, o nell'ambito delle Zone F1-F2-F3-F4, senza che ciò determini variante urbanistica, da adibire alle destinazioni d'uso a servizio nell'ambito di quelle previste dal presente articolo, fermo restando la zonizzazione urbanistica già impressa dal PRG vigente.**"*

OSSERVAZIONE N.20 - ART. 4.2-ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi devono essere asserviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione primaria, e non da sistemi alternativi, previsti per insediamenti isolati dallo stesso Regolamento Regionale n. 26/2011, riguardante questo come campo di applicazione della gestione di acque reflue domestiche, pur se a carattere temporaneo.

OSSERVAZIONE N.21 - ART. 4.2-ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso deve essere “esclusivamente pubblica” (di proprietà comunale o a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.22 - ART. 4.11 -ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ

Osservazione parzialmente accoglibile

Il punto 1 del comma 13 dell’art. 4.11 verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l’introduzione delle parole inserite in grassetto:

*”Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell’art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., **compresa la demolizione e la ricostruzione a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d’uso di un fabbricato o di unità immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all’attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.**”.*

OSSERVAZIONE N.23 - ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ

Osservazione non accoglibile

Trattasi di disparità di valutazione tra i due casi d’intervento, demoricostruzione e nuovo intervento.

OSSERVAZIONE N.24 - ART.6.8 : ZONE DI RECUPERO

Osservazione accoglibile

Trattasi di un mero refuso.

OSSERVAZIONE N.25 - ART.6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso deve essere “esclusivamente pubblica” (di proprietà comunale o a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantire la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.26 – 27- 28 – 29 - ART. 6.9 - ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Osservazione non accoglibile

La diversa valutazione delle tipizzazioni “C1”, “C2” e “C3” scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone “C3”, notevolmente inferiore a quello delle zone “C1” e “C2”, che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti. Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d’intervento, come per le zone “C1” e “C2” e si ribadisce l’obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia. (vedi analoga osservazione precedente)

Dato Atto che sono stati espletati gli obblighi in materia di VAS sulla variazione alle NTA in argomento, ed in particolare il Servizio Pianificazione, secondo quanto previsto dal R.R. n. 18 del 9 ottobre 2013, “Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali”, che all’art. n. 7, *Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS*, comma 7.2 lettera a) punto V, ha proceduto alla registrazione dell’esclusione tramite la piattaforma VAS on line della Regione Puglia che ne ha comunicato la formale conclusione con apposita nota emessa dalla Regione Puglia – Servizio VAS avente prot. 20358 del 02/03/2023;

Accertato che:

- le ulteriori modifiche al testo delle NTA, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, si possono collocare tra le ipotesi previste dall'art. 12 comma 3 lett. e), lett. e)bis, lett. e)quater, e comma 3-bis della L.R. n. 20/2001 ed ss.mm.ii;
- la variazione in oggetto non andrà ad alterare il dimensionamento del vigente PRG, nè gli elaborati cartografici;

Vista la Deliberazione Commissariale con i poteri di Consiglio Comunale n.41 del 24/07/2020, relativamente alla possibilità di allocare le sale di commiato e le case funerarie nel territorio comunale, in adeguamento alla L.R. n.7/2020;

Considerato che il testo delle NTA adottate, contiene al comma 15 dell'art.4.2, un mero refuso "*ad eccezione delle attività previste negli artt. 4.3 e 4.4 delle N.T.E.*", riveniente dalla precedente formulazione del testo, che viene eliminato, in quanto in evidente contraddizione con il richiamo allo stesso articolo relativamente alla possibilità di insediamento di tutte le attività produttive nelle Zone D, secondo quanto previsto dalla recente modifica alla L.R. 20/2001;

Ritenuto che le modifiche, così come proposte, sono conformi alle esigenze urbanistiche ed edilizie da soddisfare;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lvo n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii..

Vista la L.R. n. 56/80 e ss.mm.ii. "Tutela ed uso del territorio".

Vista la L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. "Norme generali di governo e uso del territorio".

Vista la L.R. n.3/2005 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 18 maggio 2017, n. 11;

Visto il parere espresso dalla 5° Commissione Consiliare Permanente nella seduta del, in merito alla proposta di controdeduzioni alle osservazioni proposte.

Visto il parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa dal Dirigente del Settore *Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del territorio*, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D. Lgs. 267/2000.

Dato atto che non viene richiesto ed acquisito il parere contabile in quanto dalla adozione della presente deliberazione, non discendono oneri a carico del bilancio.

Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale,

DELIBERA

- 1. le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2. di CONTRODEDURRE** alle osservazioni sopra richiamate, come riportato puntualmente nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni", allegato "A" alla presente deliberazione.
- 3. di APPROVARE** definitivamente il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, allegato "1" facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 12, comma 3 della L.R. 20/2001.
- 4. di DARE ATTO** che la variazione normativa proposta non comporta modificazioni al dimensionamento dello strumento urbanistico generale, né modificazioni di carattere cartografico, e quindi non costituisce variante urbanistica al PRG vigente.
- 6. di DARE ATTO** che la presente variazione viene proposta anche ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n.11 del 18 maggio 2017, come modificata dalla L.R. n.46 del 27 novembre 2017.
- 7. di DARE ATTO** che sono stati espletati gli obblighi in materia di VAS sulla variazione alle NTA in argomento previsti dalla norma, adempimenti conclusi con l'esclusione dalla VAS.

8. di TRASMETTERE, ai sensi dell'art. n. 12, comma 3-*ter* della L.R. n. 20/2001, la presente deliberazione unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione così come variate, alla competente struttura regionale, la quale provvede a renderli accessibili attraverso il SIT.

9. di DARE ATTO che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, così come successivamente modificato dal D.Lgs. 97/2016, il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Andria “Amministrazione Trasparente”, sottosezione apposita, a cura del Settore.

10. di DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma – del D. lgs n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

*Il compilatore
Tecnico dei Servizi Amministrativi*

Il Funzionario Responsabile

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000**

Favorevole

li, 20/6/2023

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE RISORSE FINANZIARIE
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000**

li, _____

Il Responsabile di Settore



Città di Andria

Provincia di Barletta Andria Trani
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio

ALL. "A"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Oggetto: DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 1 DEL 09/01/2023: "VARIAZIONE DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ANDRIA, AI SENSI DELL'ART. 12, DELLA L.R. PUGLIA N. 20 DEL 27/07/2001 E SS.MM.II., PUBBLICATA IL 30/01/2023 .

In riscontro alle osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 19841 dall'Associazione "URBAN CENTER", con sede in Via Torino n. 12, Andria, si controdeduce quanto segue in ordine ai vari punti:

OSSERVAZIONE N.1 - ART. 2.1 – AREE DI USO PUBBLICO: GENERALITÀ

Commi 9 e 10 a pag. 5 e 6. Nel comma 9 sono riportati i diritti edilizi spettanti al cittadino in forza del citato DPR 380/2001, consistenti nella possibilità di realizzare miglioramenti su immobili esistenti in qualunque zona F mentre, al comma 10 tali diritti vengono mortificati imponendo la sottoscrizione di atto d'obbligo a rimuovere o demolire detti miglioramenti in caso di esproprio da parte della pubblica amministrazione. Infatti, in caso di esproprio il cittadino non verrebbe ristorato con il valore di mercato del bene, così come statuito innumerevoli volte dalla Corte Costituzionale, ma è costretto a demolire tutte le migliorie apportate.

E' di tutta evidenza che il presupposto per non essere risarcito possa essere solo l'illiceità degli interventi e non l'esercizio di un diritto sancito dalla norma citata nell'articolo.

Si consideri altresì che tale imposizione/condizione viene richiesta su aree che hanno visto caducare e non confermare i vincoli conformativi e preordinati ad espropri mai avvenuti. Ove necessario resta utilizzabile l'ordinaria procedura espropriativa.

In ragione di quanto sopra si richiede la soppressione del comma 10 dell'Art. 2.1 per eccesso di potere, irragionevolezza e lesione del diritto alla tutela della proprietà privata.

Osservazione parzialmente accoglibile

Trattasi di vincolo conformativo.

Il comma 10 viene modificato come segue:

"L'autorizzazione alla realizzazione degli stessi, limitatamente ai fabbricati non conformi alle destinazioni di zona, è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto d'obbligo a rimuovere o a demolire tali costruzioni a propria cura e spese, nonché di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio da parte della

Pubblica Amministrazione”.

OSSERVAZIONE N.2 - ART. 2.2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Pag. 6 - L'intero comma 6 è stato aggiunto dall'Ufficio ponendo l'obbligo e l'onere, in capo al cittadino, di ricostituzione delle aree a servizi che dovessero essere eliminate a seguito di interventi di "nuova edificazione". Nel primo periodo del comma, per l'amministrazione comunale è talmente importante ricostituire quelle superfici a servizi (Tavv. n. 11 "Tabella Standard" e n.18 "Relazione Standard" del vigente PRG) da stabilire la *"condizione che il piano terra del nuovo fabbricato mantenga la destinazione a servizio individuata"*. Esattamente quella? E perché mai l'intero e imprecisato piano terra, prescindendo dalla superficie precedentemente utilizzata?, *"ovvero -continua il periodo aggiunto- una nuova destinazione nell'ambito di quelle previste....."*, qualunque essa sia!! Ciò che era chiesa, e oggi non c'è più, ridiventi chiesa in quel nuovo piano terra, oppure no, si insedi qualunque altra cosa purché sia mantenuta la quantità di servizi e.....il cittadino sia penalizzato.

Ancor più grave è quanto contenuto nel secondo periodo del comma 6, nel quale si richiede addirittura il ricollocamento ovvero *"il reperimento, mediante nuova realizzazione o ristrutturazione, di un immobile di superfici utili complessive almeno equivalenti al servizio esistente,.....senza che ciò determini variante urbanistica,...."*.

Si consideri che il totale degli standard previsti nel PRG (compreso quelli delle lottizzazioni approvate all'epoca e in esso inserite oltre quelle desumibili da ciascuna maglia nel momento in cui si sarebbero realizzate) erano quantificati per una città che sarebbe diventata di 200 mila abitanti nell'arco di 20 anni. Dopo 27 anni gli abitanti sono diminuiti da 100 mila a 97 mila e gli standard sono rimasti invariati se non, al contrario, aumentati, evidenziando in tal modo uno sbilanciamento in eccesso degli standard previsti. Ad una assenza di controllo e verifica da parte degli uffici, che nel corso di questi lunghi anni avrebbero dovuto adempiere alla costante "contabilizzazione" degli standard eliminati e/o sostituiti, quelli autocancellati senza colpo ferire da parte di qualunque amministrazione, e l'aggiunta di quelli autonomamente creati e insediati, oggi si decide di far ricadere sui cittadini tale onere senza che vi sia stata una ricognizione "puntuale" degli standard da parte degli uffici.

Sorge il dubbio che tale nuovo dispositivo nasca semplicemente da supporto alla decisione assunta di rilasciare e successivamente revocare (immotivatamente) il permesso di costruire sull'area ove insiste l'immobile attualmente occupato dalla Caserma dei Carabinieri. E' singolare, infatti, la indicazione della sola zona B, quando i servizi esistenti sono situati anche in aree diversamente tipizzate.

L'inutilità dell'arzigogolo costituito dall'intero comma 6 è dato dalla permanenza in vigore del precedente comma 4, che così recita: *"I servizi esistenti.....restano comunque intesi dal piano come servizi."*

Si richiede la soppressione dell'intero comma 6 per carenza di motivazione, irragionevolezza e in quanto costituente variante sostanziale al PRG.

Osservazione non accoglibile

Pur trattandosi di servizi insistenti su immobili di proprietà privata, non è possibile procedere alla sottrazione degli stessi come riportato nella TAV. 11, in quanto la loro individuazione e quantificazione ha garantito e garantisce tuttora l'equilibrio urbanistico della pianificazione del vigente P.R.G.. Pertanto tale eventuale

sottrazione non può essere svolta nell'ambito dell'attuale procedura di variazioni delle N.T.A., ai sensi dell'art. 12 LR 20/2001, in quanto andrebbe ad alterare l'attuale previsione del piano.

Solo con una procedura ordinaria di variante, preceduta da una ricognizione puntuale dei servizi e del nuovo dimensionamento del PRG in base alla crescita demografica della città, sarà possibile procedere ad un nuovo calcolo del fabbisogno di zone "F" e dei servizi esistenti, a partire da quelli posti su immobili privati, con un eventuale contestuale e coerente ridimensionamento dell'attuale previsione della vigente pianificazione.

OSSERVAZIONE N.3 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Pag. 16 commi 2 e 3 - Al comma 2 vengono rese omogenee le zone D1, D2, D3 e D5, come disposto dal DPR 160/2010 e dalla L. R. 20/2001 e s. m.. Al comma 3 si stabilisce che *"Al fine di assicurare l'invarianza del carico urbanistico.....; resta precisato che l'indice da applicare sarà il più basso tra quello della zona di intervento e quello della destinazione da insediare"*. E' di tutta evidenza in primo luogo la contraddittorietà della disposizione. Ci si prefigge di mantenere l'invarianza (che significa -ovviamente- nè di più e nè di meno) ma si dispone di applicare l'indice inferiore. Al contrario, l'invarianza è automaticamente garantita dalla applicazione, qualunque sia l'attività consentita che vi si insedia, dal rispetto degli indici previsti per quella specifica zona. Ciò rappresenta una variante sostanziale al PRG e non una semplice variazione.

Si richiede, pertanto, di modificare il comma 3 disponendo che siano rispettati gli indici previsti in ciascuna zona, motivando tale richiesta per la stridente contraddittorietà della disposizione; per sviamento e in quanto rappresenta Variante sostanziale al PRG.

Osservazione accoglibile

Il comma 3 dell'art. 4.2 verrà modificato come di seguito riportato: *"Al fine di assicurare l'invarianza del carico urbanistico ed edilizio, i suddetti insediamenti saranno effettuati nel rispetto degli indici e parametri previsti dal P.R.G. per ciascuna zona."*

Il comma 4 dell'art. 4.2 verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l'introduzione delle parole inserite in grassetto: *"In sede di pianificazione attuativa, **ovvero in caso di rifunzionalizzazione con cambio d'uso secondo quanto previsto relativamente al comma 2**, dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).*

OSSERVAZIONE N.4 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Pag. 16 - Nei commi 6 e 7 è previsto, solo per le zone D1,D2, D3, D5, la possibilità di suddivisione delle maglie in comparti con ambiti minimi di superficie non inferiore ai 10000 mq.. Tale situazione determina una pesante disparità di trattamento rispetto alle maglie D6 e D8, alle quali è inibita la possibilità di intervento con l'applicazione del principio del comparto.

Al fine di rendere omogeneo e armonico lo sviluppo del territorio, e tendere al conseguimento del principio di parità tra i cittadini, si richiede l'estensione della suddetta possibilità anche alle maglie D6 (Aree destinate a specifiche attività turistiche) e D8 (Aree a vocazione turistica).

Osservazione non accoglibile

Una eventuale riduzione del lotto minimo di intervento nelle maglie di zone "D6" e "D8", non consentirebbe l'insediamento di attività produttive-turistiche, in quanto dette zone presentano bassi indici di densità (IT = 0,15 mc/mq) di difficile applicazione con ambiti minimi di intervento pari a 10,000 mq. Le stesse zone risultano altresì spesso interessate da vincoli del piano paesaggistico, che potrebbero condizionare in tutto o in parte insediamenti in aree di dimensioni ridotte.

OSSERVAZIONE N.5 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ.

Pag. 16 - Al nuovo comma 8 punto 4. viene disposto l'obbligo di *"realizzare tutte le reti mancanti....., a totale loro cura e spese e/o ad eventuale (sic!) compensazione anche parziale (dovrebbe essere: anche totale) degli oneri di urbanizzazione"*. Con tale norma vessatoria viene impedita l'applicazione del Reg. Reg. n. 26/2011 "Disciplina degli scarichi di acque reflue.....per insediamenti inferiori ai 2000 abitanti Equivalenti....".

Si richiede l'inserimento della opzione consentita dal sopra citato Regolamento Regionale n. 26/2011.

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi devono essere asserviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione primaria, e non da sistemi alternativi, previsti per **insediamenti isolati** dallo stesso Regolamento Regionale n. 26/2011, riguardante questo come campo di applicazione della gestione di acque reflue domestiche, pur se a carattere temporaneo.

OSSERVAZIONE N.6 - ART. 4.2- ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Pag. 16 - Comma 9. Si evidenzia che numerose porzioni di strada, pur essendo aperte al pubblico, non sono state ancora cedute alla pubblica amministrazione, per cui la semplice definizione di "strada pubblica" potrebbe indurre in equivoco.

Si propone, pertanto, facendo riferimento all'art. 2 del Codice della Strada che così recita: "1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente codice si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali." Di modificare la fine del periodo nel modo seguente: dopo la parola "strada" sostituire la parola "pubblica" con la seguente specificazione "a uso pubblico.",

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso all'ambito di intervento deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere altresì le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.7 - ART. 6.8- ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

Pag. 34, Comma 6. Dove è scritto: *"...che pur prospettando su strada pubblica,"*: vale la stessa considerazione di cui al punto precedente. Si chiede di sostituire la parola "pubblica" con le seguenti parole "a uso pubblico".

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso all'ambito di intervento deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o a cedere secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere altresì le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.8 - ART. 6.9- ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

A pag. 35/36 Al comma 5 si dispone che *"Per le zone C1 e C2, il piano urbanistico esecutivo può essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione -ex legge reg. n. 20/2001- delle maglie/comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P.A. o del privato."*. Al successivo comma 7 lettere a) e b) sono dettagliate le modalità di applicazione della eventuale suddivisione delle maglie, sempre e solo per le C1 e C2, prevedendo la possibilità di un comparto non inferiore a 10000 mq per le maglie inferiori a 4 ettari e non inferiori a 20000 mq. per le maglie superiori a 4 ettari.

Senza le modifiche apportate alle NTA con la delibera in oggetto, i cittadini proprietari di aree insistenti nelle maglie C1, C2 e C3 erano sottoposti a pari trattamento, formale e sostanziale: i piani urbanistici esecutivi riguardavano l'intera maglia interessata all'intervento. Con le modifiche apportate si creano cittadini a cui ciò è consentito e altri ai quali non è consentito. Questo viola i principi fondamentali di imparzialità della pubblica amministrazione nei confronti del cittadino.

L'Amministrazione Comunale, ha motivato tale scelta discrezionale con la falsa e ingiustificata asserzione che le maglie C3, individuate dalla Tavola di zonizzazione del PRG, siano troppo distanti dalla parte urbanizzata della città e la loro realizzazione comporterebbe costi enormi sia per dotazione dei servizi che delle urbanizzazioni. Affermazione altrettanto falsa sotto due aspetti. Il primo è dimostrato dal fatto che il punto 4, comma 6 dello stesso articolo prevede quanto già riportato al punto 5 delle presenti osservazioni.

In secondo luogo dal fatto che molte C1 e C2 sono altrettanto lontane dalla parte urbanizzata della città e molte C3 sono situate, al contrario, adiacenti a zone totalmente urbanizzate.

L'intervento per comparti anche per le C3 consentirebbe di effettuare la ricucitura di parti di città e di applicare il Patto Città-Campagna previsto dal PPTR. Peraltro molte C3 risultano inficcate da edilizia spontanea. Quindi la decisione appare totalmente arbitraria e contraddittoria.

Si consideri inoltre la disparità di trattamento fiscale tra cittadini, tra chi paga l'IMU per le aree in C1 e C2, con prospettive maggiori di realizzazione, e chi continuerà a pagare l'IMU sulle C3 con ridotte possibilità di vedere realizzate le proprie aspettative edificatorie in aree (le C3) peraltro con indice di insediamento più basso e quindi meno speculativo.

Non è da sottovalutare l'ulteriore considerazione che tale discriminazione surrettiziamente reintroduce i principi applicativi del PPA che, come noto, è stato espunto dalla legislazione urbanistica.

Si chiede, pertanto, pari possibilità a tutti i cittadini consentendo alle aree insistenti nelle maglie C3 le stesse suddivisioni riportate al comma 5 e al comma 6 lettera a) e lettera b).

Osservazione non accoglibile

La diversa valutazione delle tipizzazioni "C1", "C2" e "C3" scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone "C3", notevolmente inferiore a quello delle zone "C1" e "C2",

che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi

servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti. Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d'intervento, come per le zone "C1" e "C2" e si ribadisce l'obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia.

OSSERVAZIONE N.9 - ART. 6.9- ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Pag. 36 - Per il comma 6 punto 4, vale la stessa considerazione riportata al punto 5 del presente elenco di osservazioni.

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi delle zone C, interessano ambiti urbani e periurbani, e pertanto devono godere degli stessi servizi materiali e immateriali della città consolidata, serviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione esistenti, e dal loro prolungamento, e non da sistemi alternativi, così come previsto dal Regolamento Regionale n. 26/2011, pur se a carattere temporaneo

OSSERVAZIONE N. 10

Osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 19847 dal Cons. Comunale Nicola Marmo:

In relazione alla delibera in oggetto, pubblicata all'Albo Pretorio il 31/01/2023 al numero 367, si segnalano i seguenti errori materiali:

- nel frontespizio dell'allegato è stata omessa la dicitura originaria "Il presente elaborato integra delle controdeduzioni proposte dall'Amministrazione Comunale gli elaborati del Piano Regolatore (Del. 83 del marzo '91);
- sempre nel frontespizio è mancante l'indicazione della Deliberazione originaria della TAV. 21 anteposta all'attuale indicazione della delibera modificativa n. 1/2023, necessarie a dare continuità agli atti amministrativi approvati dal Consiglio;
- a pag. 3 dell'Indice manca l'ART. 7.1, sebbene non più applicabile e l'ART. 7.2 ampiamente modificato.

In merito, si controdeduce quanto segue:

Osservazione parzialmente accoglibile

Con riferimento ai primi due punti, il richiamo alla Delibera di Giunta Regionale che ha approvato definitivamente il piano e le norme, anziché sul frontespizio dell'allegato, sarà riportato all'ART. 1.2.

Con riferimento al terzo punto, l'indice viene integrato con l'ART. 7.1 e 7.2.

OSSERVAZIONE N. 11

In riscontro alle osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 19899 dalla Sig.ra Bruno Rosanna, nata in Andria (BAT) il 25/05/1958 ed ivi residente alla via Maraldo n. 46, in merito a quanto previsto all'art. "4.10 – ZONE D8: AREE A VOCAZIONE TURISTICA" si controdeduce quanto segue:

Osservazione non accoglibile

Le zone "D8", diversamente dalle zone "D6", da sottoporre entrambe a pianificazione, risultano più estese e poste più in prossimità dell'area paesaggistica "Castel del Monte", per cui non si giustifica tale richiesta di equiparazione in merito alle distanze dai confini.

OSSERVAZIONE N. 12 *In riscontro alle osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 19903 dal Sig. Confalone Riccardo, in qualità di legale rappresentante della società "Agritech di Confalone Riccardo e C. s.n.c.", cod.fisc. 06202120728, relativa a quanto segue: "che nel corpo delle Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2023, sia recepito quanto previsto nella Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12/05/1998", si controdeduce quanto segue:*

Osservazione parzialmente accoglibile.

Il comma 2 dell'art. 4.9 viene modificato così come segue:

“L'agriturismo comprende attività disciplinare della vita agricola, produzione e commercializzazione dei prodotti tipici, la ristorazione, attività alberghiera, gestione del tempo libero e attività collaterali, secondo modalità e disposizioni previste dalle specifiche normative vigenti. Possono essere adibiti ad attività agrituristica, oltre agli immobili ricadenti in zona agricola, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 42 del 13/12/2013 e ss.mm.ii., tutti i fabbricati esistenti classificati “A3” posti in zone “E”, “D6”, “D8”, così come riportati nella tav. 8 “Zone A3 territoriali e individuazione D7””.

OSSERVAZIONE N. 13 *In riscontro alle osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 19976 dall' avv. Vincenzo Lullo, nato ad Andria (BAT) il 5/11/1967 ed ivi residente in Via Carlo Goldoni n. 45, in merito a quanto previsto all'art. “6.9 – ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI”, si controdeduce quanto segue:*

Osservazione non accoglibile.

La diversa valutazione delle tipizzazioni “C1”, “C2” e “C3” scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone “C3”, notevolmente inferiore a quello delle zone “C1” e “C2”,

che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti. Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d'intervento, come per le zone “C1” e “C2” e si ribadisce l'obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia. (vedi analoga osservazione precedente)

OSSERVAZIONE N. 14 *In riscontro alle osservazioni prodotte in data 2/3/2023 prot. n. 20122 dal Sig. Zinfolino Salvatore, nato ad Andria (BAT) il 5/02/1951 ed ivi residente in Via Carso n. 145:*

Sarebbe auspicabile che la realizzazione di sottotetto in zona agricola fosse espressamente vietata, trattandosi di fabbricati a realizzarsi, per la maggior parte destinati a servizio della conduzione del fondo, sia per ricovero mezzi agricoli e derrate alimentari e sia per abitazione.

si controdeduce quanto segue:

Osservazione accoglibile

Verrà inserito un nuovo punto al comma 4 dell'art. 4.11:
“E' vietata la realizzazione di sottotetti”.

In riscontro alle osservazioni prodotte in data 3/3/2023 prot. n. 20556 dal Tavolo tecnico - Delegati dagli ordini e Collegi Professionali Provinciali, si controdeduce quanto segue in ordine ai vari punti:

OSSERVAZIONE N.15 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, in tutte le zone territoriali omogenee di P.R.G. si suggerisce di specificare che è sempre consentito il rispetto del comma 1-ter dell'art. 2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Osservazione non accoglibile

È pleonastico in quanto tale specificazione è ampiamente richiamata nel T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

OSSERVAZIONE N.16 - CORREZIONE DI CARATTERE GENERALE

In tutte le zone territoriali omogenee riportare “IC” come acronimo di “Indice di Copertura”, anziché “Rapporto di

Copertura”.

Osservazione accoglibile

Trattasi di un mero refuso.

OSSERVAZIONE N.17 - ART.1.4 – PARAMETRI E INDICI

Cassare le parole: “Il R.E., ai sensi della L.R. 56/80, è parte integrante (insieme alle presenti N.T.A. ed alle tavole di zonizzazione) del P.R.G.”, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 9 marzo 2009, n. 3, che si riporta testualmente:

Il numero 4) del primo comma dell'articolo 15 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), è abrogato.

Osservazione accoglibile

Il testo dell'art. 1.4 viene così modificato:

“1. La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e quanto altro atto ad indicare univocamente le modalità di definizione degli stessi è rimandata al R.E. che ha recepito le Definizioni Uniformi dello schema di RET regionale e le norme nazionali e regionali sopravvenute.”

OSSERVAZIONE N.18 - ART 2.1-ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Si propone, per chiarezza applicativa, di strutturare diversamente il decimo comma dell'art. 2.1 nel seguente modo:

10. L'autorizzazione alla realizzazione degli interventi previsti nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente, è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto d'obbligo a rimuovere o a demolire tali costruzioni a propria cura e spese, in caso di esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.

Osservazione parzialmente accoglibile

Trattasi di vincolo conformativo, e, in caso di esproprio, si recherebbe un danno economico al Comune.

Il comma 10 viene modificato come segue:

“L'autorizzazione alla realizzazione degli stessi, limitatamente ai fabbricati non conformi alle destinazioni di zona, è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto d'obbligo a rimuovere o a demolire tali costruzioni a propria cura e spese, nonché di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio da parte della Pubblica Amministrazione”.

OSSERVAZIONE N.19 - ART 2.2-ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1,F2,F3,F4)

Per chiarezza interpretativa, i tecnici presenti all'incontro tematico del 23 febbraio 2023 hanno espresso la richiesta di chiarimenti in merito all'applicabilità del sesto comma dell'art. 2.2.

Osservazione parzialmente accoglibile

Il comma 6 dell'art. 2.2, al fine di porre ulteriore chiarezza di interpretazione, verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l'introduzione delle parole inserite in grassetto:

*“Nel caso in cui gli immobili interessati da servizi esistenti di tipo ST1 - ST2 - ST3 – ST4, **anche non puntualmente cartografati, siano ubicati su un'area tipizzata urbanisticamente B nella tavola dello zoning del PRG, sono ammessi anche interventi di nuova edificazione, secondo l'indice della zona ove ricadono, a condizione che il piano terra del nuovo fabbricato mantenga la destinazione d'uso a servizio individuata ovvero una nuova destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste dalle Zone F1-F2-F3-F4. In subordine, è consentito il ricollocamento, se non già avvenuto, ovvero il reperimento, mediante nuova realizzazione o ristrutturazione, di un immobile di superfici utili complessive almeno equivalenti al servizio esistente, posto in zona omogenea B, dove è sempre consentita la realizzazione dei servizi, o nell'ambito delle Zone F1-F2-F3-F4, senza che ciò determini variante urbanistica, da adibire alle destinazioni d'uso a servizio nell'ambito di quelle previste dal presente articolo, fermo restando la zonizzazione urbanistica già impressa dal PRG vigente.**”*

OSSERVAZIONE N.20 - ART. 4.2-ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Si propone di strutturare diversamente il punto quattro dell'ottavo comma dell'art. 4.2 nel seguente modo:
4. le lottizzazioni non raggiunte da tutte le reti di urbanizzazione primaria, nello schema di convenzione dovranno prevedere la realizzazione delle reti mancanti da eseguirsi a totale cura e spese dei lottizzanti e/o ad eventuale compensazione degli oneri di urbanizzazione, ovvero impegnarsi ad adottare, all'interno del comparto di intervento, soluzioni progettuali alternative sostenibili dal punto di vista economico e ambientale.

Osservazione non accoglibile

I piani esecutivi devono essere asserviti dalle reti pubbliche di urbanizzazione primaria, e non da sistemi alternativi, previsti per **insediamenti isolati** dallo stesso Regolamento Regionale n. 26/2011, riguardante questo come campo di applicazione della gestione di acque reflue domestiche, pur se a carattere temporaneo.

OSSERVAZIONE N.21 - ART. 4.2-ZONE D: AREE PER ATTIVITÀ SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITÀ

Per favorire in maniera concreta la possibilità di intervenire con il premezzo di costruire convenzionato, al nono comma dell'art. 4.2 si propone di sostituire le parole "strada pubblica" con "strada esistente, pubblica o di uso pubblico, comunque dotata di urbanizzazioni primarie".

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o a cedersi secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantirne la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N.22 - ART. 4.11 -ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ

Si propone, per maggior chiarezza, di strutturare diversamente il primo punto del tredicesimo comma dell'art. 4.11 nel seguente modo:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; per tali procedure, sono consentiti interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, con o senza opere, compatibili con la zona omogenea di riferimento, compresa la destinazione residenziale senza il rispetto del lotto minimo d'intervento. Sono ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;

Osservazione parzialmente accoglibile

Il punto 1 del comma 13 dell'art. 4.11 verrà modificato come di seguito riportato, ovvero con l'introduzione delle parole inserite in grassetto:

*"Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., **compresa la demolizione e la ricostruzione a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale**; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq."*

OSSERVAZIONE N.23 - ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ

Per favorire il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si propone di modificare il primo punto del quattordicesimo comma dell'art. 4.11 nel seguente modo:

- Distanza dai confini: H/2, con un minimo di m. 5,00, nulla in caso di aderenza.

Osservazione non accoglibile

Trattasi di disparità di valutazione tra i due casi d'intervento.

OSSERVAZIONE N.24 - ART.6.8 : ZONE DI RECUPERO

Al terzo comma dell'art. 6.8 si propone di cassare i refusi di stampa "Iff - indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq" e "Rc".

Osservazione accoglibile

Trattasi di un mero refuso.

OSSERVAZIONE N.25 - ART.6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

Per favorire in maniera concreta la possibilità di intervenire con il premezzo di costruire convenzionato, al sesto comma dell'art. 6.8 si propone di sostituire le parole "strada pubblica" con "strada esistente, pubblica o di uso pubblico, comunque dotata di urbanizzazioni primarie".

Osservazione non accoglibile

La strada di accesso deve essere "esclusivamente pubblica" (di proprietà comunale o a cedersi secondo le previsioni di P.R.G.) e possedere le caratteristiche tecniche e geometriche previste dal Codice della Strada per garantire la percorribilità carrabile e pedonale.

OSSERVAZIONE N. 26 - 27 - 28 -29 ART. 6.9 - ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Da una attenta verifica della tavola 513 di P.R.G. si è rilevato che diverse maglie tipizzate "C3" sono caratterizzate da superfici mediamente pari a 40.000 mq, a ridosso del centro abitato, molto spesso già raggiunte da reti di urbanizzazione primaria, ma che essendo molto parcellizzate, risultano di difficile attuazione senza la possibilità di definire per esse la riduzione degli ambiti di intervento, così come previsto per le maglie tipizzate "C1" e "C2". Pertanto, vengono proposte le seguenti osservazioni a seguire:

- Al quinto comma dell'art. 6.9, si propone di sostituire le parole "Per le zone C1 e C2" con le parole "Per le zone C1, C2 e C3";
- Alla lettera a) del settimo comma dell'art. 6.9 si propone di sostituire le parole "nelle maglie zonizzate "C1" e "C2"" con le parole "nelle maglie zonizzate "C1", "C2" e "C3"".
- Alla fine della lettera b) del settimo comma dell'art. 6.9 si propone di aggiungere le parole "nelle maglie zonizzate "C3" di superficie maggiore di quattro ettari (4 ha) si individueranno ambiti di superficie non inferiore a 20.000 mq. delle aree libere del comparto;";
- Al settimo comma dell'art. 6.9 si propone di inserire la seguente lettera d):
d) nelle maglie zonizzate "C1", "C2" e "C3", sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato, ambiti minimi di intervento inferiori a 10.000,00 mq in caso di lotti residuali perimetrati da edificazione esistente, altra tipizzazione urbanistica e strada esistente, pubblica o di uso pubblico, comunque dotata di urbanizzazioni primarie;
- Si propone di strutturare diversamente la lettera d) del sesto comma dell'art. 6.9 nel seguente modo:
d) le lottizzazioni non raggiunte da tutte le reti di urbanizzazione primaria, nello schema di convenzione dovranno prevedere la realizzazione delle reti mancanti da eseguirsi a totale cura e spese dei lottizzanti e/o ad eventuale compensazione degli oneri di urbanizzazione, ovvero impegnarsi ad adottare, all'interno del comparto di intervento, soluzioni progettuali alternative sostenibili dal punto di vista economico e ambientale.

Osservazioni non accoglibili

La diversa valutazione delle tipizzazioni "C1", "C2" e "C3" scaturisce esclusivamente dal diverso Indice di Edificabilità Territoriale: mc/mq 0,4 delle zone "C3", notevolmente inferiore a quello delle zone "C1" e "C2",

che richiede ambiti di pianificazione attuativa sufficientemente ampi per ospitare residenze ed i relativi servizi da attivare, sia in termini di realizzazione di opere che in termini di prestazioni ai cittadini residenti.

Pertanto, non si giustifica la possibilità di ridurre la maglia d'intervento, come per le zone "C1" e "C2" e si ribadisce l'obbligo della pianificazione unitaria estesa a tutta la maglia. (vedi analoga osservazione precedente)

L'Assessore alla Visione Urbana
Arch. Anna Maria Curcuruto

Il Dirigente
Arch. Pasquale Antonio Casieri



REGIONE PUGLIA

COMUNE DI ANDRIA

P R G

**PIANO REGOLATORE GENERALE
TAV. 21**

**NTA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 9 Gennaio 2023 ed integrato con le controdeduzioni alle osservazioni (Delibera di Consiglio Comunale n... del)

INDICE

CAPO I - PARTE GENERALE

ART. 1.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ART. 1.2 - FINALITA' DEL P.R.G.C.

ART. 1.3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 1.4 - PARAMETRI E INDICI

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.1 - AREE DI USO PUBBLICO: GENERALITA'

ART. 2.2 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1, F2, F3, F4)

ART. 2.3 - ZONE PUBBLICHE PER L'ISTRUZIONE (F1)

ART. 2.4 - ZONE PUBBLICHE, PER ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI (F2)

ART. 2.5 - ZONE PUBBLICHE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE (F3.1)

ART. 2.6 - VERDE DI DECORO E VERDE PRIVATO (nucleo) (F3.2)

ART. 2.7 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATE A PARCHEGGI: FUORI TERRA, INTERRATI, A RASO (F4)

ART. 2.8 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12)

ART. 2.9 - ZONE PER L'ISTRUZIONE MEDIO-SUPERIORE (F5)

ART. 2.10 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE (F6).

ART. 2.11 - PARCO URBANO TERRITORIALE (F7)

ART. 2.12 - ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE (F8.1)

ART. 2.13 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE (F8.2)

ART. 2.14 - ZONE CIMITERIALI (F8.3)

ART. 2.15 - ZONE FERROVIARIE E FERROVIA METROPOLITANA (F9)

ART. 2.16 - ZONA DA ADIBIRE AD ELIPORTO (F10)

ART. 2.17 - ZONE PER AUTOPORTO (F11)

ART. 2.18 - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE NATURALE (F12)

ART. 2.19 - ZONE PER LA VIABILITA'

CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 3.1 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

ART. 3.2 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 3.3 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE STRADE

ART. 3.4 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE FERROVIE

ART. 3.5 - DISTANZE DI RISPETTO DAI CORPI IDRICI

ART. 3.6 - DISTANZE DI SICUREZZA E NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 3.7 - DISTANZE DI RISPETTO E SERVITU' DAGLI IMPIANTI PER IL TRASPORTO DI FORME DI ENERGIA

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE

ART. 4.2 - ZONE D: AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE

ART. 4.3 - ZONE D1 AREE PER INDUSTRIE (esistenti e di progetto)

ART. 4.4 - ZONE D2 AREE PER L'ARTIGIANATO (esistenti e di progetto)

ART. 4.5 - ZONE D3 AREE PER LA TRASFORMAZIONE DEL PRODOTTO AGRICOLO

ART. 4.6 - ZONE D4: AREE FIERISTICHE

ART. 4.7 - ZONE D5: AREE DESTINATE AL TERZIARIO DIREZIONALE

ART. 4.8 - ZONA D6: AREE DESTINATE A SPECIFICHE ATTIVITA' TURISTICHE

ART. 4.9 - ZONE D7: AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRITURISTICA

ART. 4.10 - ZONE D8: AREE A VOCAZIONE TURISTICA

ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITA'

ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE

ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE

ART. 4.15 - AREE ARCHEOLOGICHE

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

ART. 5.1 - DESTINAZIONI

ART. 5.2 - ZONE RESIDENZIALI: DEFINIZIONI

ART. 5.3 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 6.1 - ZONE A: CARATTERI GENERALI

ART. 6.2 - ZONA A1: CENTRO STORICO

ART. 6.3 - ZONA A2: AREE URBANE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

ART. 6.4 - ZONE A3: EDIFICI SPARSI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 6.6 - ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

ART. 6.7 - ZONE C1PdF, C2PdF, C3PdF

ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

ART. 6.9 - ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 6.10 - ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

ART. 6.11 - ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

ART. 6.12 - ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

CAPO VII- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 7.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 7.2 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PREVISTI NEL P.R.G.C.

ART. 7.3 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART. 7.4 - COMPARTO E FASI DI ATTUAZIONE

ART. 7.5 - PARTECIPAZIONE AL COMPARTO

ART. 7.6 - ONEROSITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

CAPO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 8.1 - DISCIPLINA DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

ART. 8.2 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

ART. 8.3 - SUPERFICIE DI MINIMO INTERVENTO

ART. 8.4 - COSTRUZIONI IRREGOLARI

ART. 8.5 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

ART. 8.6 - PERMESSO IN DEROGA

ART. 8.7 - DIFFERENZE TRA ELABORATI

ART. 8.8 - ARREDO URBANO

ART. 8.9 - RIFERIMENTO NORMATIVO

CAPO I - PARTE GENERALE

ART. 1.1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) sono:

- TAV. 1 Vincoli ex Lege 1 1497/39 e 1089/39
- TAV. 2 Vincolo Idrogeologico
- TAV. 3 Vincoli ex Lege 431/85
- TAV. 4 Beni Strutturanti
- TAV. 5 Vincoli faunistici
- TAV. 6 Geomorfologia
- TAV. 7 Elenco edifici classificati A2 e cartografia
- TAV. 8 Zone A3 territoriali e individuazione D7
- TAV. 8a Elenco classificate Zone A3
- TAV. 9 Zone A3 urbane
- TAV. 10a Zone turistiche D6/D8 proposte nel P.R.G. e stralciate dalla D.G.R.
- TAV. 10b Zone turistiche D6/D8 proposte dal C.C. come controdeduzione alla D.G.R. 2858/94
- TAV. 11 Servizi esistenti
- TAV. 12 Riepilogo servizi esistenti e di progetto
- TAV. 13 Zonizzazione urbana – Integrativa della TAV. 5 Zonizzazione urbana adottata (vedi TAV. 5.13)
- TAV. 13a Zonizzazione Montegrosso
- TAV. 14 Zonizzazione territoriale
- TAV. 15 Aree territoriali da assoggettare a P.R.
- TAV. 16 UMI del Centro Storico
- TAV. 17 Dimensionamento
- TAV. 18 Relazione Standards
- TAV. 19 Relazione Generale illustrativa
- TAV. 20 Regolamento Edilizio
- TAV. 21 Norme Tecniche di Attuazione

ART. 1.2 - FINALITA' DEL P.R.G.C.

1. Gli elaborati grafici di P.R.G.C. e le norme tecniche di attuazione, così come approvate con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995 e variate con Delibera di C.C. n.1 del 09/01/2023, costituiscono gli strumenti per la gestione del territorio comunale e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

ART. 1.3 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C., a norma della legge Regione Puglia 31/5/1980, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, e della legge Regione Puglia 12/2/1979, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici.

2. L'attività edificatoria nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale è regolata dal P.R.G.C., soggetta alle disposizioni di legge e, per quanto non in contrasto con il P.R.G.C., agli altri regolamenti comunali.

ART. 1.4 - PARAMETRI E INDICI

1. La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e quanto altro atto ad indicare univocamente le modalità di definizione degli stessi è rimandata al R.E. che ha recepito le Definizioni Uniformi dello schema di RET regionale e le norme nazionali e regionali sopravvenute.

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.1 - AREE DI USO PUBBLICO: GENERALITA'

1. Le aree di uso pubblico sono di proprietà sia pubblica che privata.
2. Nelle zone di espansione (sia residenziali, che produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (procedure del piano urbanistico esecutivo).
3. Nelle zone omogenee A e B le opere di urbanizzazione secondaria possono essere di proprietà privata: in tale caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie.
4. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 gg. dalla comunicazione.
5. Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione di uso pubblico, il Comune ha possibilità, entro dodici mesi, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.
6. Per quanto attiene la progettazione dei servizi a cura dell'ente pubblico quali edifici, giardini, piazze, arredo urbano etc., si prescrive che ove possibile questo venga realizzato attraverso concorsi di idee progettuali.
7. Dette zone sono individuate nelle seguenti categorie:
F.1, F2, F3, F4: zone per servizi di interesse comunale;
F.5, F6, F8: zone per servizi di interesse generale;
F.9, F10, F11: zone per la viabilità, le ferrovie, gli autotrasporti e l'eliporto;
F7, F12: zone di interesse naturale e per il tempo libero.
8. Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.
9. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ricadenti nelle zone dalla F1 alla F12, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi con intervento edilizio diretto:
 - interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
 - interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, purché compatibili con le destinazioni previste nella zona omogenea;
 - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:
 - le tettoie, che costituiscono superficie coperta, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a mq. 20,00;
 - i pergolati non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a mq. 20,00;
 - la somma delle superfici di tettoie e pergolati non potrà superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a mq. 30,00;
 - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00;
 - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.
10. L'autorizzazione alla realizzazione degli stessi, limitatamente ai fabbricati non conformi alle destinazioni di zona, è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto d'obbligo a rimuovere o a demolire tali costruzioni a propria cura e spese, nonché di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.

ART. 2.2 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (F1, F2, F3, F4)

1. Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.
2. Le aree non edificate, le quali non sono destinate a parcheggi o passeggi saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dalle presenti norme.
3. Nelle Z.T.O. di tipo F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. In esse il PRG si attua per intervento edilizio diretto nelle aree a tanto destinate nel PRG o dopo l'approvazione dell'intervento urbanistico preventivo per le zone ove questo è prescritto dalle presenti norme.
4. I servizi esistenti di tipo ST1 - ST2 - ST3 - ST4 qualora non puntualmente cartografati restano comunque intesi dal piano come servizi.
5. Per gli immobili esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati e/o regolarizzabili, sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, senza alcuna variazione di destinazione d'uso delle preesistenze, fermo restando la destinazione ad attrezzature e impianti di carattere generale e servizi.
6. Nel caso in cui gli immobili interessati da servizi esistenti di tipo ST1 - ST2 - ST3 - ST4, anche non puntualmente cartografati, siano ubicati su un'area tipizzata urbanisticamente B nella tavola dello zoning del PRG, sono ammessi anche interventi di nuova edificazione, secondo l'indice della zona ove ricadono, a condizione che il piano terra del nuovo fabbricato mantenga la destinazione d'uso a servizio individuata ovvero una nuova destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste dalle Zone F1-F2-F3-F4. In subordine, è consentito il ricollocamento, se non già avvenuto, ovvero il reperimento, mediante nuova realizzazione o ristrutturazione, di un immobile di superfici utili complessive almeno equivalenti al servizio esistente, posto in zona omogenea B, dove è sempre consentita la realizzazione dei servizi, o nell'ambito delle Zone F1-F2-F3-F4, senza che ciò determini variante urbanistica, da adibire alle destinazioni d'uso a servizio nell'ambito di quelle previste dal presente articolo, fermo restando la zonizzazione urbanistica già impressa dal PRG vigente.
7. Con riferimento a quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e dal Capo I.4 la quantità minima di aree per spazi pubblici ed a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie è di 18 mq/ab. ripartita così come lo stesso DM prescrive.
8. Le aree di parcheggio pubblico possono, in casi particolari, essere distribuite su più livelli.
9. Per gli interventi relativi alle opere di pubblico interesse ad iniziativa privata è obbligatoria la preventiva approvazione dei progetti presentati da parte del C.C. e la stipula di apposita convenzione.
10. In caso di vendita dei beni realizzati a norma del precedente comma, il Comune può avvalersi del diritto di prelazione nei tempi e nei modi consentiti dalla legge.

ART. 2.3 - ZONE PUBBLICHE PER L'ISTRUZIONE (F1)

1. Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
2. Per gli indici e parametri urbanistico-edilizi valgono quelli rinvenienti, per gli specifici interventi, dal rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia. In particolare si prescrive:
 - unità minima operativa: intera maglia di P.R.G..

ART. 2.4 - ZONE PUBBLICHE, PER ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI (F2)

1. Tali ZTO, individuate dalle tavole PRGC come F2, comprendono:
 - attrezzature di carattere socio-culturale, religioso, assistenziale, sanitario, attrezzature a carattere pubblico destinate ad ospitare strutture amministrative e pubblici servizi.
2. Come attrezzature socio-culturali si intendono quelle destinate a consentire la massima fruizione pubblica e collettiva dei necessari strumenti per la crescita culturale della popolazione.
3. Gli edifici a carattere assistenziale-sanitario, comprendono le attrezzature destinate ad ospitare i servizi di carattere sovracomunale e comunale con le finalità assistenziali di cui al DPR 616/77 ed inoltre:
 - centri di recupero per le tossicodipendenze;
 - centri di accoglienza per anziani;
 - centri di rieducazione per disabili;
 - centri per la protezione della donna;
 - centri a carattere psico-pedagogico;
 - centri per lo sviluppo infantile;
 - Day Hospital per gli anziani;
 - centri di recupero dalle dipendenze ;
 - centri per la medicina sportiva;
 - consultori familiari.
4. Le zone destinate ad attrezzature religiose ospitano gli edifici per il culto, i centri parrocchiali e di comunione ecclesiale compresi i loro annessi.
5. In tali ZTO F2 sono individuate anche le strutture destinate a pubblici servizi ed a attività della pubblica amministrazione ivi comprese le caserme per le forze dell'ordine e tutte le strutture connesse con le attrezzature per la protezione civile.
6. In tutte le ZTO F2 è consentito l'intervento diretto di iniziativa pubblica, pertanto sono anche oggetto di intervento secondo quanto previsto dalla L. 1/78.
7. In caso di iniziativa privata gli interventi sono disciplinati dalla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal C.C.
8. Gli indici edilizi zonali sono i seguenti:
 - unità minima operativa: intera maglia di PRG
 - IT - Indice di edificabilità territoriale: 2 mc/mq
 - Indice massimo di copertura (Q) 50% area
 - altezza massima del fabbricato (H) 12 ml
 - parcheggi e sistemazioni interne 30% area
 - verde: minimo 20% area
 - distanza da fabbricati: minimo semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti
 - indice di piantumazione (IP): 50 unità per ettaro con alberi ad alto fusto
 - distanza dai confini: minimo 5 ml, nulla se in aderenza.
9. Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito destinare il 10% ad alloggio per il personale di custodia.
10. Sono consentite altresì eccezioni all'altezza, purché afferenti elementi tecnici dell'edificio quali campanili, cupole, volumi tecnici.

ART. 2.5 - ZONE PUBBLICHE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE (F3.1)

1. Tali zone di pubblico interesse dovranno essere destinate esclusivamente per aree attrezzate per il gioco del bambino e per il riposo degli adulti, previa realizzazione e/o installazione di strutture precarie.

2. Le zone aventi destinazione di verde pubblico attrezzato sono adibite ad uso pubblico con la previsione di ospitare attrezzature connesse con lo sport ed il tempo libero.

3. Gli impianti sportivi possono essere coperti o scoperti; la maggior parte di essi è costituita da:

Area dei giuochi: è destinata a contenere le installazioni sportive, a norma CONI, previste; queste dipendono dalla o dalle specialità e dalla categoria per le quali deve essere omologato l'impianto.

Zona per il pubblico: fornita o meno di gradinate, circonda completamente o in parte l'area dei giuochi, in rapporto al numero degli spettatori ed alla forma e dimensioni del terreno a disposizione. Può anche mancare, come avviene per esempio nelle palestre scolastiche ed in quelle destinate esclusivamente all'allenamento. Dove esiste, i percorsi per il pubblico non debbono interferire con quelli degli atleti.

Servizi: separati per gli atleti e per il pubblico, i regolamenti ne fissano, caso per caso, numero, requisiti, ubicazione. In particolare, i servizi per gli atleti debbono comunicare direttamente con l'area dei giuochi ed avere caratteristiche differenti a seconda dello sport al quale sono destinati.

4. Un impianto sportivo, per avere i migliori requisiti, dovrebbe essere destinato ad una sola attività; invece, per motivi economici o particolari condizioni ambientali, occorre spesso realizzare impianti nei quali si possono praticare più sport; ragioni tecnico-sportive ed organizzative consigliano di limitare a due, in genere le attività da praticare nello stesso impianto: per es. atletica leggera e calcio, calcio e ciclismo, ecc.

5. In ogni caso un impianto sportivo razionale deve permettere: agli atleti, di praticare lo sport con ordine e regole stabilite, nelle migliori condizioni ambiente, al pubblico, se previsto, di seguire agevolmente gare e allenamenti.

6. La progettazione di un impianto sportivo ha lo scopo di realizzare un complesso omologabile ed agibile, che cioè soddisfi alle esigenze citate.

7. L'omologazione e la dichiarazione di agibilità sono di competenza, rispettivamente, delle Federazioni Sportive e del Prefetto; la prima ha carattere unicamente tecnico-sportivo; la seconda viene rilasciata a norma dell'art. 143 del regolamento del T.U. della Legge di P.S. (art.9, pag. 9, Circ. del Ministero dell'Interno n. 16 del 15 febbraio 1951).

8. Gli impianti sportivi sono legati al terreno più di qualsiasi altra costruzione, l'area ad essi destinata, quindi, deve essere scelta dopo un accurato esame che tenga conto delle sottoelencate esigenze:

- **Ubicazione:** gli impianti sportivi, specie se all'aperto, devono sorgere in località sane, alberate, tranquille, non battute dai venti, relativamente lontane dall'abitato e dalle sue direttrici di espansione per evitare nel limite del possibile che, trovandosi in breve tempo circondati da edifici, perdano la caratteristica di "zona verde".
- **Collegamento con l'abitato:** la notevole massa di persone che si interessa alle manifestazioni sportive deve poter affluire agevolmente agli impianti, circolando in modo rapido e sicuro. Occorre, quindi, un'adeguata rete stradale che colleghi l'abitato ai parcheggi, situati ad opportuna distanza dagli impianti stessi. Di qui a piedi e al di fuori del traffico motorizzato gli spettatori debbono poter affluire agli ingressi, seguendo percorsi stabiliti in modo da non creare ingorghi nella circolazione. In ogni caso è necessario evitare che accessi e uscite sbocchino su strade di grande traffico.
- **Ampiezza:** nella scelta dell'area occorre tener presenti, oltre alle dimensioni del particolare impianto, quelle delle strade, piazzali e parcheggi relativi. A titolo di orientamento, si riportano le seguenti misure di ingombro valevoli per terreni di forma e dimensioni regolari;
- campi sportivi di media capienza per atletica leggera, calcio, ciclismo su pista: mq 30.000 circa, esclusi strade, piazzali, e parcheggi.
- **Orientamento:** forme e dimensioni del terreno debbono consentire un razionale orientamento dell'impianto, questo dipende dall'esigenze dello sport che si intende praticare e dalle condizioni ambientali.

9. Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$;
- b) Altezza massima, $H = 9,50 \text{ ml}$;
- c) Parcheggio = $1/20 \text{ mq/mq St}$;

L'altezza massima può variare se diversa è la previsione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale riferito ad una intera zona.

ART. 2.6 - VERDE DI DECORO E VERDE PRIVATO (nucleo) (F3.2)

1. Il verde di quartiere è connesso con il "servizio del verde" inteso come tessuto connettivo, sede di molteplici attività strettamente interdipendenti dalla residenza.

2. Questo tipo di attrezzature è previsto dal citato D.M. 1444 del 2/4/1968 ed è all'art. 3 la dotazione minima inderogabile di area da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi di rispetto alle strade.

3. In fase di attuazione del piano non sarà sufficiente il rispetto del parametro quantitativo ma dovrà tenersi ben presente il parametro della distanza spaziale e/o temporale necessaria per raggiungere dalla residenza l'attrezzatura proposta.

4. Il "Nucleo elementare di verde", è da intendersi strettamente connesso con le abitazioni, mentre le altre utilizzazioni del verde per il gioco, le attività pre-sportive, il tempo libero possono trovarsi anche a maggiore distanza dalle stesse.

5. Nella fase attuativa del piano (piani particolareggiati e/o lottizzazioni) viene fatto l'obbligo di progettare "un intero sistema di aree attrezzate con una previsione di diffusione capillare da integrarsi su iniziativa comunale con le abitazioni, le scuole materne elementari e medie, gli impianti sportivi e le attrezzature sociali esistenti e previste.

6. Alcune delle attività previste nelle aree verdi, sia pure con finalità diverse devono trovare accoglimento nelle stesse aree scolastiche con previsione d'uso delle stesse a "tempo libero".

7. All'interno degli interventi coordinati viene fatto obbligo di prevedere delle possibilità di trasformazione d'uso degli spazi liberi al fine di adeguare il funzionamento alla composizione demografica della struttura sociale della popolazione residente.

ART. 2.7 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATE A PARCHEGGI: FUORI TERRA, INTERRATI, A RASO (F4)

1. Nel sistema cinematico superficiale la sosta è un momento essenziale per tutto quanto connesso con la viabilità. La circolazione veicolare è pertanto condizionata non solo dalla presenza o meno dei parcheggi ma anche dalla diminuzione di capacità che le auto in sosta portano alle strade.

2. Una specifica norma urbanistica di piano pertanto prescrive che ove non sono già previste, siano da prevedere nello studio di ulteriori strumenti attuativi del PRGC. Sia una:

A) una politica dei parcheggi, tendente a condizionare la domanda, con una corretta politica tariffaria della sosta.

B) un progetto delle infrastrutture condotto sulla base della conoscenza della domanda di sosta.

3. Le grandezze fondamentali da determinare sono il volume giornaliero della domanda (disaggregato per ore o mezzore nella giornata) e la durata della sosta. Le aree destinate alla sosta vengono distinte in due grandi categorie:

A.1) aree reperite lungo le strade;

A.2) aree "fuori strada".

4. Le aree fuori strada possono poi essere classificate come:

B.1) parcheggi superficiali;

B.2) parcheggi multipiano, sopraelevati o interrati.

4. A.1 - Aree reperite lungo le strade

Lungo le strade può essere consentita la sosta se la riduzione di capacità delle stesse non è pregiudizievole per il traffico. L'unità di sosta è lo "stallo", cioè lo spazio destinato al singolo utente. Esso è funzione delle dimensioni dei modelli più grandi delle automobili più comuni. Le disposizioni e le dimensioni degli stalli proposti dal CNR.

5. A.2 - Aree "fuori strada"

I parcheggi in parola possono ubicarsi su piazze, generalmente nei centri urbani, o su aree appositamente destinate dal PRG o in attuazione dei piani settoriali di trasporto. Le aree prescelte devono essere di poco valore, infatti non appena il costo del suolo comincia ad essere sensibile può risultare conveniente realizzare impianti multipiano.

6. B.1 - Parcheggi superficiali

Gli elementi essenziali delle aree di parcheggio superficiali sono:

A) gli stalli;

B) i corridoi interni.

I corridoi interni devono consentire l'entrata e l'uscita dagli stalli ed una facile circolazione del traffico interno al parcheggio. La larghezza dei corridoi interni dipende dal raggio di svolta dei veicoli, dalla larghezza degli stalli, dall'angolo di parcheggio e dal franco libero fra i veicoli.

Per "profondità" di unità di parcheggio si intende la somma della larghezza del corridoio e della profondità degli stalli su entrambi i lati del corridoio; essa costituisce il modulo base delle varie disposizioni di parcheggio.

7. B.2 - Parcheggi multipiano

Tali impianti, siano essi sopraelevati o interrati possono essere di due tipi: impianti meccanizzati ed a rampe.

In tali zone sono obbligatori piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata per superfici pari a quelle indicate nelle tavole di PRGC. In caso di iniziativa privata i rapporti sono regolati da apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, unitamente al progetto presentato. Queste aree, sono vincolate per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità. Tali zone sono destinate esclusivamente a parcheggi multipiano.

8. I parcheggi possono essere realizzati ad iniziativa pubblica o privata purché in conformità con le norme vigenti.

ART. 2.8 - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12)

1. Sono suddivise in: zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per l'istruzione medio superiore, zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, zone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico, zone cimiteriali.

2. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde nei modi previsti dalle presenti norme e nella misura possibile.

3. In tali zone il PRG si attua attraverso piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o mista comprendenti ciascuno un'intera zona omogenea.

4. Le destinazioni d'uso consentite nelle presenti zone sono quelle puntualmente definite nei successivi specifici articoli 2.9, 2.10, 2.11, e 2.12.

ART. 2.9 - ZONE PER L'ISTRUZIONE MEDIO-SUPERIORE (F5)

1. Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto.

2. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rapporto massimo di copertura (Q) 0,35 mq/mq
- IF - Indice di edificabilità fondiaria massimo 2,5 mc/mq
- Altezza massima (H) 15,50 ml
- Parcheggi 15% area intervento
- area per verde 35% area intervento

È prevista la sistemazione a verde e con strade di servizio del 35% dell'intera superficie utile. La piantumazione avverrà mediante la messa a coltura di 50 unità arboree per ha.

ART. 2.10 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE (F6)

1. Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto.

2. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Rapporto massimo di copertura 0,50 mq/mq
- b) IF - Indice di edificabilità fondiaria: 2,00 mc/mq
- c) Altezza massima (H) 24,00 ml
- d) Parcheggi 15% area
- e) Verde e strade di servizio 35% area

La piantumazione avverrà mediante la messa a dimora di 50 unità per ha.

ART. 2.11 - PARCO URBANO TERRITORIALE (F7)

1. Ai fini delle individuazioni delle attrezzature del verde e dello sport per livelli di fruibilità da parte dell'utenza, il D.M. n. 1444 prevede in proposito due standard:

- l'uno 9,00 mq/ab. che rappresenta quota parte della dotazione minima inderogabile di 18 mq/ab. destinata a soddisfare il fabbisogno di ciascun insediamento residenziale;
- l'altra - 15 mq/ab. - inclusa nella voce "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale", è riferita ai casi in cui risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, e costituisce quindi una scelta urbanistica relativa non più all'ambito residenziale, ma all'introduzione di valenze urbane o territoriali riferibili ad un'utenza più allargata, di tipo comprensoriale.

2. Il parco con caratteristiche dimensionali e prestazioni particolari esula dal calcolo dei 9 mq/ab. in quanto servizio destinabile ad un'utenza anche diversa da quella residenziale nel suo intorno.

3. Pertanto per verde e sport urbano, si intende un sistema di attrezzature che offre opportunità speciali e pertanto riferibili all'utenza dell'intero nucleo urbano.

4. Verde e sport territoriale: possono essere incluse in questa categoria le aree di particolare rilievo vegetazionale o ambientale in genere, con carattere di riserva naturale e quindi solo in minima parte attrezzate.

5. Tra questi possono essere considerati parchi le cui dimensioni oscillano sull'ordine dei 30 - 40 ha.

6. Un parco di interesse sia urbano che territoriale può includere un giardino geologico come un orto botanico, o una zona di interesse geologico, assumendo come parametro di compatibilità tra gli elementi quello che deriva dall'essere tipi di attrezzature naturali, anche se in parte "prodotti".

7. In particolare l'opportunità che fa capo alla localizzazione del verde nelle zone in cui esso è già presente allo stato spontaneo.

8. Le tipologie spaziali che rispettivamente ne derivano sono, per grandi linee, la forte concentrazione di aree per il verde di interesse cittadino e la loro diffusione per quello di quartiere, cui corrispondono sistemi di accessibilità diversamente strutturati: il grande parco infatti deve essere servito da una viabilità urbana, avere ingressi limitati e controllabili, una rete di percorribilità interna solo in piccola parte carrabile ed essenzialmente pedonale, secondo una successione gerarchica dei percorsi.

9. Nelle zone classificate dal Piano F7 è consentito:

- 1) l'uso agricolo delle aree con salvaguardia delle loro caratteristiche geomorfologiche, idrologiche e paesaggistiche, e con mantenimento delle culture tradizionalmente praticate;
- 2) IT - Indice di edificabilità territoriale: 0,03 mc/mq;
- 3) la costruzione di sentieri pedonali e piste ciclabili.

10. L'attuazione del parco e le sue attività dovranno essere regolamentate dai piani particolareggiati e di attuazione di iniziativa pubblica, estesi a ciascun comprensorio individuato nel Piano Regolatore e finalizzato prioritariamente alla valorizzazione agronaturalistica del patrimonio territoriale del parco.

11. I contenuti dei piani particolareggiati consisteranno principalmente:

a) interventi incentivanti le caratteristiche agro-naturali individuate nella zona e le culture ecologiche.

ART. 2.12 - ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE (F8.1)

1. Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'intera area, con esclusione di interventi destinati alla ricettività di tipo alberghiero e delle attrezzature ricettive all'aperto (campeggi).

2. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico (PL o PP) per iniziativa pubblica o privata.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale 50% dell'area
- Rapporto massimo di copertura per le attrezzature ricettive e per il tempo libero 10% dell'area e della cubatura complessiva
- IFT = 0,5 mc/mq

3. Tali opere vengono assimilate alle opere di pubblica utilità così come previsto dalla Legge 1/78 e richiamato dal D.L. 48 del 28/2/86.

4. Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione, ovvero col rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto dall'art. 11 delle presenti norme.

5. Oneri di urbanizzazione secondaria da definire con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

6. Contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

ART. 2.13 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE (F8.2)

1. Tali zone sono destinate alla costruzione di attrezzature tecnologiche, depositi e magazzini connessi con la rete di distribuzione di luce, acqua, gas, ecc., impianti di depurazione, acquedotti, impianti di pubblica utilità, mattatoi.

2. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0,5 mq/mq
- b) parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq/100 mc - parcheggi di urbanizzazione primaria 20 mq/100mc
- c) Altezza massima (H) 14,50 ml

3. Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

ART. 2.14 - ZONE CIMITERIALI (F8.3)

1. Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

2. Non sono destinate alle attrezzature cimiteriali le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

3. Nelle zone cimiteriali, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità. La norma che riguarda le zone a verde alberato ha vigore nella misura del 20% anche nel caso dei piani già approvati ed in corso di attuazione.

4. In questo caso si fa obbligo della piantumazione con piante ad alto fusto (cipressi) a margine delle strade principali e lungo il perimetro esterno.

5. I nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:
Parcheggi= 1/1 mq/mq Sf.

6. Nelle relative aree di rispetto stabilite in base all'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n. 1265, nella misura di 100 ml. dal muro perimetrale esterno, sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario e provvisorio per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, e comunque sono consentite costruzioni o completamenti di edifici di culto e/o religiosi complementari delle attività parrocchiali.

7. Con richiamo all'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n. 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 21/10/1975, n. 803, è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro la fascia di rispetto di cui sopra.

ART. 2.15 - ZONE FERROVIARIE E FERROVIA METROPOLITANA (F9)

1. Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

ART. 2.16 - ZONA DA ADIBIRE AD ELIPORTO (F10)

1. La zona è situata in modo tale da rendere più semplice l'interscambio tra i vari mezzi di trasporto. Tale zona è regolata dalle norme tecniche vigenti nel settore specifico.

ART. 2.17 - ZONE PER AUTOPORTO (F11)

1. La zona autoportuale è collocata in prossimità del casello autostradale.

2. La zona autoportuale dispone di ampie zone destinate a parcheggio all'aperto e di uffici amministrativi per la sorveglianza, la dogana, i magazzini di deposito e gli uffici di recapito per camion; e gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria conseguono dalla programmazione dell'intervento in sede di progettazione delle opere.

ART. 2.18 - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE NATURALE (F12)

1. Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche in conformità di quanto previsto dalla legge.
2. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela: a questo scopo il PRG si attua per intervento preventivo, esclusivamente a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione elaborati a cura del Comune.
3. Prima dell'applicazione dei piani particolareggiati, è fatto divieto ai privati di intraprenderne qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché di rari edifici compresi in queste, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitati ampliamenti (fino ad un massimo del 10% della SU esistente) necessari per la conduzione del fondo.
4. Esse sono suddivise in zone a parco naturale, zone a parco attrezzato, zone dei corsi di acqua.
5. Si intendono qui richiamate tutte le indicazioni, prescrizioni e vincoli delle norme in materia di tutela delle zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

ART. 2.19 - ZONE PER LA VIABILITA'

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma.
2. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di PRG ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PRG.
3. Quanto innanzi compatibilmente con le norme del Nuovo Codice della Strada e successivo regolamento di attuazione.
4. Le seguenti norme relative alle zone destinate alla viabilità riprendono quanto disposto dal D.M. 1° aprile 1968 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), nonché a quanto previsto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (d.P.R. n. 495/1992 e ss. mm. ii.), e vanno osservate nell'intero territorio comunale.

CAPO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 3.1 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Ai sensi delle leggi e norme di carattere nazionale e regionale in materia di paesaggio.
2. Gli strumenti di intervento urbanistico esecutivo previsti dalle presenti norme d'attuazione che intervengono nelle zone totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico debbono essere corredati dai seguenti elementi:
 - relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri delle modalità attuative dello strumento urbanistico attuativo;
 - rilievo piano-altimetrico dello stato di fatto in scala non inferiore a quelle previste dalle presenti norme con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle eventuali unità edilizie esistenti, con indicazioni dell'uso originario, dello stato di fatto e delle caratteristiche tipologiche;
 - descrizione dei caratteri paesaggistici, morfologici e vegetazionali dell'area e dell'intorno;
 - documentazione fotografica;

- tavola di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - a) le modificazioni paesaggistiche, morfologiche e vegetazionali e di ogni altro elemento naturale o antropico costituente il paesaggio;
 - b) gli interventi in materia di sistemazione del terreno, di regimazione delle acque e di protezione e tutela delle risorse idriche;
 - c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi;
 - d) plastico planovolumetrico in quanto necessario;
 - e) norme tecniche d'attuazione.

ART. 3.2 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico tutti i terreni del tenimento comunale così come indicato nelle tavole di P.R.G.

ART. 3.3 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE STRADE

1. Le norme previste dalla Legge 20/3/1965, n. 2248; dal R.D. 8/12/1933, n. 1740; dalla Legge 7/2/1961, n. 59; dalla Legge 24/7/1961, n. 729; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n. 8321; dalla Legge 6/8/1967, n. 765; dal D.I. 1/4/1968, n. 1404; dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 10/10/1968, n. 135 e dalla Circolare Ministero Lavori Pubblici 30/12/1970, n. 5890 e Nuovo Codice della Strada qui richiamato, regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale.

2. Nelle zone di rispetto stradale è consentito esclusivamente l'uso agricolo del suolo.

ART. 3.4 - DISTANZE DI RISPETTO DELLE FERROVIE

1. Al fine della sicurezza del traffico ferroviario la costruzione dei manufatti è vietata a meno di 30 ml. dalle rotaie ai sensi dell'art. 47 e segg. del D.P.R. 11/7/1980, n. 753.

ART. 3.5 - DISTANZE DI RISPETTO DAI CORPI IDRICI

1. Al fine di salvaguardare le acque pubbliche, siano esse sorgenti, fluenti e lacuali anche se artificialmente estratte dal sottosuolo, sistemate o incrementate, acque di transizione (zone di foce, laghi e stagni salmastri, lagune, paludi), acque costiere, falde acquifere sotterranee, si ritengono qui richiamati il R.D. 25/7/1904, n. 523; il R.D. 11/7/1913, n. 959; il R.D. 11/12/1933, n. 1775; la Legge 24/7/1971, n. 729; il D.P.R. 24/7/1977, n. 616, il punto 1.7 del Titolo II della Legge Regionale 20/3/1982, n. 14 e dalla Legge n. 431/1985.

ART. 3.6 - DISTANZE DI SICUREZZA E NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e della salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

ART. 3.7 - DISTANZE DI RISPETTO E SERVITU' DAGLI IMPIANTI PER IL TRASPORTO DI FORME DI ENERGIA

1. Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto e di cui alla Circolare Ministero

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE

1. Le zone produttive si suddividono in:

- zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3;
- zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8.

ART. 4.2 - ZONE D: AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE: GENERALITA'

1. Le zone D per attività secondarie e terziarie sono classificate come (D1), (D2), (D3), (D4), (D5), (D6), (D7) e (D8).

2. In coerenza con il DPR n.160/2010 art. 1 comma 1 lett.i, e con la L.R. 20/2001 art.12 comma 3 lett. e- quater, nelle zone D1, D2, D3 e D4, oltre alle destinazioni previste in ciascuna zona, è possibile ubicare insediamenti per la produzione di beni e servizi, purché rientranti nelle seguenti categorie funzionali: artigianale, commerciale e per la distribuzione, direzionale.

3. Al fine di assicurare l'invarianza del carico urbanistico ed edilizio, i suddetti insediamenti saranno effettuati nel rispetto degli indici e parametri previsti dal P.R.G. per ciascuna zona.

4. In sede di pianificazione attuativa, ovvero in caso di rifunzionalizzazione con cambio d'uso secondo quanto previsto relativamente al comma 2, dovrà essere assicurata, in relazione alle attività da insediare, la dotazione di aree a standards di cui all'articolo 5 del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).

5. Gli interventi edilizi in tali zone (D1), (D2), (D3), (D4), (D5), (D6), (D7) e (D8), sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C.

6. Esclusivamente per le Zone D1, D2, D3, D5, il piano urbanistico esecutivo può anche essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001 - dei comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato.

7. La proposta di suddivisione delle maglie-comparti, sul piano dimensionale, dovrà prevedere ambiti minimi con superficie non inferiore ai 10.000,00 mq, ed il reperimento dei correlati standard nella misura minima fissata dal D. I. 02 aprile 1968 n. 1444.

8. La proposta di suddivisione, deve essere accompagnata da uno schema delle urbanizzazioni primarie dell'intera maglia, non vincolante, ed inoltre:

1. favorire l'accorpamento delle aree da cedere come U.S. (standards) con quelle del contiguo ambito della precedente suddivisione o della rimanente area;
2. dimostrare che, anche con riferimento ad altri interventi, non si formino aree residue non edificabili in quanto carenti delle caratteristiche di un ambito autonomamente utilizzabile;
3. salvaguardare il diritto delle rimanenti aree contermini del comparto a procedere autonomamente o in collegamento all'utilizzo edificatorio delle stesse;
4. le lottizzazioni non raggiunte da tutte le reti di urbanizzazione primaria generale, dovranno prevedere in convenzione e realizzare tutte le reti mancanti dal tratto esistente fino alla loro proprietà, a totale loro cura e spese e/o ad eventuale compensazione anche parziale degli oneri di urbanizzazione, con caratteristiche tali da garantire gli allacci delle altre aree precedenti e successive secondo gli insediamenti previsti dal piano.

9. Sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato, ambiti minimi di intervento inferiori a 10.000,00 mq in caso di lotti residuali perimetrati da edificazione esistente, altra tipizzazione urbanistica e strada pubblica.

10. I paragrafi successivi riportano e specificano le destinazioni, le modalità di intervento e quanto altro necessario per la realizzazione di ciascuna zona.

11. Negli interventi di nuova edificazione, possono essere previsti nelle aree pertinenziali, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 88 del R.E. vigente. In particolare, le tettoie, comprese quelle fotovoltaiche, a copertura di servizi e impianti tecnologici, non costituiscono superficie coperta.

12. Sono ammesse pensiline in aggetto agli opifici, senza che costituiscano superficie coperta, fino ad uno sporto massimo di m.3,00, (esclusivamente per il carico/scarico merci, deposito e pesatura).

13. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D1 – D2 – D3 - D4, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali tra quelle sopra citate ai sensi dell'art.23-ter lett. a-bis, b, c, del DPR 380/01, ad esclusione delle attività industriali che non possono insediarsi nelle Zone D2 – D3 – D4, e ad eccezione di quella residenziale. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 88 del R.E. vigente. In particolare, nel caso di attività, le tettoie, comprese quelle fotovoltaiche, a copertura di servizi e impianti tecnologici, non costituiscono superficie coperta;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

14. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- Rapporto di copertura massimo, parcheggi, altezza massima, distanza tra i fabbricati non in aderenza e distanza dalle strade: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

15. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone D5 – D6 – D8, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali sopra citate, ad eccezione delle attività previste negli artt. 4.3 e 4.4 delle N.T.E. (tranne le categorie A2 previste all'art. 33.1 lettera f del Regolamento Edilizio vigente). Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:
 - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 200 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

16. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- Distanza dai confini: minimo m. 10,00;
- Distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- Rapporto di copertura massimo, parcheggi, altezza massima, indice di piantumazione: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

17. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

ART. 4.3 - ZONE D1 AREE PER INDUSTRIE (esistenti e di progetto)

1. Dette aree sono quelle relative alle attività industriali, commerciali con esclusione delle strutture per la grande distribuzione – tipo "G", artigianali (di tipo nocivo) e quanto altro connesso con la trasformazione, la commercializzazione all'ingrosso, lo stoccaggio ed il deposito dei prodotti relativi (escluso il comparto agricolo).

2. Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero, piano particolareggiato, piano di lottizzazione) esteso all'intera maglia di P.R.G.C..

3. Lo strumento urbanistico esecutivo può anche essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001- dei comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato, secondo quanto previsto all'art.4.2.

4. Tale strumento deve prevedere le urbanizzazioni nella misura indicata dal DM 1444 e deve essere redatto in conformità alle prescrizioni del regolamento edilizio.

5. I parametri da applicare risultano i seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 2.000

IF - Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 3,5

IC - Indice di copertura massimo: 40% del lotto

P - parcheggi: min. 15% del lotto

H - altezza massima: ml 12.00 (salvo volumi speciali) Df

- distanza tra i fabbricati non in aderenza: min. ml 10 Ds

- distanza dalle strade: min. ml 5.

6. Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di alloggi di servizio per il personale, per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo, e comunque per una volumetria massima non superiore a 1.000,00 mc.; le caratteristiche degli alloggi sono quelle previste per l'edilizia economica e popolare.

7. Nelle specifiche del piano urbanistico esecutivo e successivamente nelle richieste di opportuno titolo edilizio previsto dalla normativa edilizia vigente devono essere specificate le tipologie dei prodotti di scarico ed i relativi necessari impianti di depurazione previsti.

8. Nell'ambito delle altezze, se per motivate necessità tecnologiche di impianti, fosse necessario derogare le altezze previste, è consentito, previa presentazione di apposita documentazione e specifico progetto richiedere all'amministrazione specifica deroga.

ART. 4.4 - ZONE D2 AREE PER L'ARTIGIANATO (esistenti e di progetto)

1. Dette aree sono quelle relative alle attività artigianali (di tipo non nocivo), commerciali e quanto altro in termini di attività in stretto rapporto con la residenza.

2. Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C..

3. Il piano urbanistico esecutivo può anche essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001- dei comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato, secondo quanto previsto all'art.4.2.

4. Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui al D.M. 1444, e deve prescrivere:

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 1.000

US - aree pubbliche da destinare ad urbanizzazioni per la residenza nella misura minima prescritta dal DM 1444

IF - Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 2,5

IC - Indice di copertura massimo: 50% del lotto

P - parcheggi: minimo 10% del lotto

H - altezza massima: ml 12

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo ml 10 Ds - distanza dalle strade: minimo ml 5.

5. Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di alloggi di servizio per il personale, per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo, e comunque per una volumetria massima non superiore a 1.000,00 mc.; le caratteristiche degli alloggi sono quelle previste per l'edilizia economica e popolare.

6. Per quanto attiene l'area perimetrata nella tavola di zonizzazione con l'indicazione PIP si specifica che

questa è relativa ad un piano attuativo, adottato dal C.C.

7. In caso di inattuabilità del PIP si prescrive per detta area la redazione dello S.U.E. Strumento Urbanistico Attuativo (così come perimetrato) nel rispetto degli indici e delle urbanizzazioni colà previste.

8. Per quanto attiene l'area perimetrata nella tavola di zonizzazione con l'indicazione "I24" (Piano di Recupero già approvato dal C.C.) si prescrive che ogni attività edilizia ad essa connessa rimane disciplinata dalle norme contenute nel piano "24" medesimo con la riduzione dell' IFT dal valore 6 mc/mq al valore 3,5 mc/mq.

9. In riferimento alla normativa che disciplina detta zona, si elimina il punto 14 riportante la dizione "aree per servizi privati di interesse pubblico secondo le finalità dell'opera S.Antonio".

ART. 4.5 - ZONE D3 AREE PER LA TRASFORMAZIONE DEL PRODOTTO AGRICOLO

1. Dette aree sono quelle relative alle attività connesse con la trasformazione del prodotto agricolo quali i frantoi, i caseifici, le distillerie, etc.

2. Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C..

3. Il piano urbanistico esecutivo può anche essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001- dei comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato, secondo quanto previsto all'art.4.2.

4. Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del DM 1444. Si prescrive:

Sf - superficie fondiaria minima del lotto 2.000

IF - Indice di edificabilità fondiaria: 3,5 mc/mq

IC - Indice di copertura massima 40% del lotto

P - parcheggi minimo 15%

H - altezza massima 10.00 ml

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minimo 10 ml

Ds - distanza dalle strade minimo 5 ml

5. Nell'ambito delle altezze, se per motivate necessità tecnologiche di impianti, fosse necessario derogare le altezze previste, è consentito, previa presentazione di apposita documentazione e specifico progetto richiedere all'amministrazione specifica deroga.

6. Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di alloggi di servizio per il personale, per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo, e comunque per una volumetria massima non superiore a 1.000,00 mc.; le caratteristiche degli alloggi sono quelle previste per l'edilizia economica e popolare.

7. Nelle specifiche del piano urbanistico esecutivo e successivamente nelle richieste devono essere indicate le tipologie dei prodotti di scarico ed i relativi necessari impianti di depurazione previsti.

8. Detti impianti possono essere realizzati in forma consortile tra diverse aziende, specificando comunque le quantità e le capacità totali di gestione.

9. In generale deve essere precisato il piano di manutenzione dell'impianto in modo tale da poterne garantire il controllo da parte dell'amministrazione.

10. Si suggerisce infine che tali impianti siano del tipo a riutilizzo delle acque depurate ed in caso diverso che siano specificate le modalità di smaltimento delle acque depurate ed in generale dei rifiuti.

ART. 4.6 - ZONE D4: AREE FIERISTICHE

1. La zona per attività fieristiche è destinata in modo particolare ad attrezzature quali:
 - a. esposizioni fiere e mostre permanenti
 - b. attrezzature per il quaternario (a tecnologia avanzata)
 - c. medie strutture commerciali M2 e grandi magazzini di vendite (supermercati, magazzini a prezzo fisso);
 - d. ristoranti e alberghi;
2. L'organizzazione della zona fieristica richiede:
 - rete viaria fluida e provvista di ampi parcheggi
 - rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi.
3. In tali zone è obbligatoria l'adozione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata per superfici di intervento non inferiori a 20.000 mq. conformi per quanto attiene viabilità veicolare e pedonale ai piani di "intervento operativo" predisposti al fine di indicare alcuni essenziali aspetti dell'arredo urbano che si intendono necessari per ottenere una buona qualità ambientale.
4. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) Ift = indice di fabbricabilità territoriale totale 20.000 mc/ha
 - b) altezza massima, H = 21 ,00 ml;
 - c) aree private di uso pubblico (parcheggi) da definirsi in base al DM 1444;
 - d) opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione da definirsi in sede di piano particolareggiato;
 - e) opere di urbanizzazione secondaria di quartiere e cioè: quota parte del centro civico e amministrativo, sanitario ed assistenziale, culturale e ricreativo da precisare in sede di piano particolareggiato;
 - f) H = potranno essere consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal regolamento edilizio purché previste dal Piano Particolareggiato;
 - g) IC = Indice di copertura Sc/Sf = 70%;
 - h) lotto minimo = 20.000 mq.

ART. 4.7 - ZONE D5: AREE DESTINATE AL TERZIARIO DIREZIONALE

1. Dette zone sono quelle relative alla realizzazione di insediamenti destinati agli alberghi, agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici) alle attività ausiliarie al commercio ed al commercio, alle attività di comunicazione, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, spettacolo e relativi servizi, attività di servizio per le attività produttive, cliniche, centri di ricerca, associazioni, ecc.
2. Gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C.
3. Il piano urbanistico esecutivo può anche essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001- dei comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato, secondo quanto previsto all'art.4.2.
4. Si prescrive:
 - IT - Indice di edificabilità territoriale: mc/mq 2.0 (di cui 1,5 ad uso terziario ed 0.5 ad uso residenziale);
 - US - aree d'uso pubblico da destinarsi ad urbanizzazioni secondo quanto previsto dal D.M. 1444 art. 5 punto 2)
 - IC - Indice di copertura: massimo 50% dell'area
 - H - altezza massima: ml 25
 - Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 5
 - Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = (H1+ H2) 0,5 con un minimo di ml 10.

ART. 4.8 - ZONA D6: AREE DESTINATE A SPECIFICHE ATTIVITA' TURISTICHE

1. Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici. Per complessi turistici si intendono tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali ed ambientali quali esemplificativamente: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze (con eventuale multiproprietà), centri sportivi (con annesso residenze), quali campi golf, maneggi, ecc. ed in generale attività ludiche che non creino pregiudizio alla quiete ambientale (come poligoni di tiro, autodromo, piste di motocross, discoteche all'aperto, ecc.), case per anziani, centri della salute.

2. Data la complessità del sistema strutturale del territorio sono vietate le installazioni di campeggi per tende e roulotte e qualsiasi attività che abbia caratteristiche di precarietà legata al turismo pendolare se non, entro aree controllate (solo per la ristorazione e la sosta all'aperto).

3. Per tutte le attività turistiche è prescritta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo nel quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, sono precisati:

- la struttura territoriale (morfologia e paesaggio)
- rilievi degli edifici esistenti e dello stato di conservazione
- il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- le modalità di gestione
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativo rilievo e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste (secondo le disposizioni seguenti).

4. Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da amalgamarsi nell'ambiente e non costituire elemento di risalto dell'antropizzazione sul contesto, attraverso l'uso di forme, materiali, tecnologie, colori, ecc. idonei all'obiettivo sopra esposto.

5. Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, roverella, macchia mediterranea, ecc.).

6. Per quanto attiene le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) se non per specifiche aperture di passaggio; le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli artt. 45 e 84 del RE, specificando che, nel caso di utilizzo di anima strutturale la foderina esterna dovrà essere simile alla pietra a secco; per quanto attiene le barriere protettive, è possibile l'uso di piantumazioni a siepe (essenze locali) a copertura delle reti metalliche plastificate.

7. Fermo restando le norme imposte dalle leggi di tutela e di vincolo del paesaggio, ed i relativi nulla osta si prescrive quanto segue:

Lm: lotto minimo di intervento 5,00 ha

Strumento attuativo: P.P. e/o P.L.

IT - Indice di edificabilità territoriale: 0,15 mc/mq

Distanza confini: 20 metri salvo rispetti stradali

Indice di copertura: max 10%

H: max m 8

n. piani FT: n. 2 di cui il primo pari al 60% del P.T. Superficie standard come da DM 1444 art. 5 punto 1

Superficie destinata a parcheggi a raso: 5% della superficie totale

Superficie destinata a parcheggio interrato: min. 50% della superficie "coperta".

Superficie a verde e servizi di uso condominiale (previa apposita convenzione): minimo 50% del lotto

Indice di piantumazione ad alto fusto: 50 unità x ha.

ART. 4.9 - ZONE D7: AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRITURISTICA

1. Dette zone sono quelle relative alla valorizzazione delle strutture agricole esistenti nell'ottica di riconversione e riqualificazione ambientale del patrimonio agricolo.

2. L'agriturismo comprende attività disciplinare della vita agricola, produzione e commercializzazione dei prodotti tipici, la ristorazione, attività alberghiera, gestione del tempo libero e attività collaterali, secondo modalità e disposizioni previste dalle specifiche normative vigenti. Possono essere adibiti ad attività agrituristica, oltre agli immobili ricadenti in zona agricola, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 42 del

13/12/2013 e ss.mm.ii., tutti i fabbricati esistenti classificati "A3" posti in zone "E", "D6", "D8", così come riportati nella tav. 8 "Zone A3 territoriali e individuazione D7".

3. Per la realizzazione di un progetto relativo a tali attività non è prescritta l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma la richiesta di permesso di costruire nella quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio sono precisati:

- la struttura territoriale del contesto (morfologia e paesaggio)
- rilievi dettagliati degli edifici esistenti, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali
- il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- le modalità di gestione del programma
- la documentazione esplicativa del progetto e la documentazione storica e fotografica
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativi rilievi e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste.

4. Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da non modificare i valori strutturali e formali delle preesistenze attraverso interventi, materiali, tecnologie, colori etc. conformi.

5. Il tutto deve essere ampiamente documentato nel progetto, nelle relazioni e nella documentazione allegata.

6. Nell'ambito dell'intervento sono consentite nuove edificazioni a servizio della struttura produttiva, che siano distaccate dalle preesistenze e che non vadano ad inficiare, corti, aie e quanto necessario alla caratterizzazione dei siti. Sono consentiti interventi di collegamento funzionale dei nuovi corpi con le preesistenze, tali da non inficiare l'assetto volumetrico, realizzate con materiali conformi alle tecnologie preesistenti.

7. Sono altresì consentite le realizzazioni di impianti sportivi, piscine etc. finalizzate alla gestione delle strutture.

8. Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, raverella, macchia mediterranea, ecc.).

9. Per quanto attiene le recinzioni si prescrive il mantenimento delle preesistenze ed in caso di motivate nuove recinzioni, il rispetto di quanto previsto dagli articoli 45 e 84 del regolamento edilizio; per quanto attiene le barriere protettive si prescrive l'uso di piantumazioni a siepe (di essenze locali) a copertura delle reti metalliche plastificate.

Lm - lotto minimo d'intervento: l'ambito di pertinenza della proprietà intorno alle masserie

IFT - 0,03 mc/mq

Distacchi dai confini: 10 metri

Distacchi dalle strade: come da norme

n. Piani FT: max 2 e comunque non superiore al numero dei piani preesistenti

Volume realizzabile come ampliamento: non superiore al 20% del volume preesistente.

Indice di piantumazione: 10 unità x ha da localizzare intorno all'abitato.

ART. 4.10 - ZONE D8: AREE A VOCAZIONE TURISTICA

1. Dette zone sono quelle relative alla realizzazione di complessi turistici e sono ubicabili nelle aree ricadenti nei fogli catastali di cui all'elenco allegato alle presenti norme.

2. Per complessi turistici si intendono tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali ed ambientali quali esemplificativamente: campeggi, gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze (con eventuale multiproprietà), centri sportivi (con annesse residenze), quali campi golf, maneggi, etc., case per anziani, centri della salute ed in generale attività ludiche ed agonistiche che non creino pregiudizio alla quiete ambientale (quali poligoni di tiro ed autodromi).

3. Sono altresì consentite in tali zone realizzazioni di impianti del tipo: piste di motocross, cartodromi e discoteche all'aperto purché la loro distanza da agglomerati abitati sia tale da assicurare lo smorzamento del livello acustico sino ai limiti previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

4. Per tutte le attività turistiche è prescritta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate, nel quale oltre gli adempimenti dettati dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, sono precisati:

- la struttura territoriale (morfologia e paesaggio)
- rilievi degli edifici esistenti e dello stato di conservazione
- il sistema dei vincoli
- gli obiettivi dell'intervento
- la corrispondenza con gli obiettivi del piano turistico regionale
- le modalità di gestione
- la documentazione esplicativa del progetto attraverso l'uso di plastici e fotomontaggi
- i caratteri vegetazionali esistenti (con relativo rilievo e documentazione fotografica)
- le modificazioni vegetazionali previste (secondo le disposizioni seguenti).

5. Le caratteristiche del progetto devono essere comunque tali da amalgamarsi nell'ambiente e non costituire elemento di risalto dell'antropizzazione sul contesto, attraverso l'uso di forme, materiali, tecnologie, colori, ecc. idonei all'obiettivo sopra esposto.

6. Per quanto attiene le piantumazioni secondo gli indici previsti si prescrive che almeno il 30% dell'essenze messe a dimora sia di appartenenza a specie locali (querce, carrubi, roverella, macchia mediterranea, ecc.).

7. Per quanto attiene il rispetto di quanto previsto dagli articoli 45 e 84 del regolamento edilizio e per quanto attiene le barriere protettive, l'uso di piantumazioni a siepe a copertura delle reti metalliche plastificate.

8. Fermo restando le norme imposte dalle leggi di tutela e di vincolo del paesaggio, ed i relativi nulla osta si prescrive quanto segue:

Lm: lotto minimo di intervento 5 ha

IT - Indice di edificabilità territoriale: 0,15 mc/mq

Dc - distanza confini: 50 metri salvo rispetti stradali

IC - Indice di copertura: max 10%

H altezza: max m 8 n piani FT: n. 2 di cui il primo pari al 60% del P.T.

Superficie standard come da DM 1444 art.5 punto 1)

Superficie destinata a parcheggi a raso: 5% della superficie totale

Superficie destinata a parcheggio interrato: min. 50% della superficie "coperta"

Superficie a verde e servizi di uso condominiale (previa apposita convenzione): minimo 50% del lotto

Indice di piantumazione ad alto fusto: 30 unità x ha.

ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ

1. Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate).

2. Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

3. L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 e delle infrastrutture di servizio, è consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale può insistere (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto.

4. Per quanto attiene detta edificazione è consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio nelle aree

pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:

- le tettoie, che costituiscono superficie coperta, nel caso di edilizia ad uso residenziale, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio;
- è vietata la realizzazione di sottotetti;
- le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00;

con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne è vietato l'uso pubblico.

5. Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme.

6. L'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo e di commercio al dettaglio di prodotti tipici nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature.

7. Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è consentita nel rispetto dei valori storico-ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente.

8. Per il rilascio dei titoli abilitativi relativi a quanto sopra, va opportunamente specificato oltre i dati progettuali, lo stato di fatto del territorio (fisico e giuridico), delle preesistenze (attraverso documentazione di rilievo e fotografica analogamente a quanto prescritto all'art. 4.8) nel rispetto delle vigenti normative e dei vincoli, indirizzi e procedure del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

9. Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, è prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilità ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia.

10. Per quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovrà essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E).

11. Per quanto attiene le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) per usi agricoli se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli art. 45 e art. 84 del regolamento edilizio.

12. Per quanto attiene le attività speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attività militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attività agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attività esistente e futura deve essere autorizzata in conformità ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente.

13. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., compresa la demolizione e la ricostruzione a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.;
- nelle aree pertinenti degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:
- le tettoie, che costituiscono superficie coperta, non potranno superare il 20% della superficie coperta

dell'edificio esistente;

- le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E.vigente.

14. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- Distanza dai confini: minimo m. 10,00;
- Distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- Rapporto di copertura massimo, parcheggi, altezza massima: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

15. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

1. Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili.

2. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, e non producano inquinamento.

3. E' ammessa la costruzione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 4 in gronda ed a ml 7 al culmine.

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

5. Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di permesso di costruire non oneroso.

6. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di edificabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre.

7. Si prescrive:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000

IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq.;

H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: min. ml 10

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire.

8. Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80.

ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE

1. Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda.
2. In queste zone è fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio idrogeologico del territorio.
3. Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da poter procurare inquinamento ambientale per via dei reflui prodotti.
4. Per dette zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.12.

ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE

1. Dette zone destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali, rientrano in aree vincolate ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
2. In conformità ai prescritti di legge, ogni trasformazione è soggetta al nulla osta del competente organo tutorio.
3. Non è consentita l'edificazione di serre di tipo Y se non in deroga per giustificate motivazioni.
4. Fermo restando le norme generali di cui ai precedenti articoli 4.12 e 4.13, valgono le seguenti prescrizioni:
Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 10.000
IC - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto
H - max 4 metri
IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq
P - parcheggi: minimo 2% del lotto sia per le zone vincolate che non vincolate
Dc - distanza dai confini: min. ml 10
Ds - distanza dalle strade esterne: min. ml 20,00
US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire.
5. Per le aree ricadenti nel raggio di Km.2.0 dal Castello di Federico in località Castel del Monte (misurate in proiezione orizzontale) si stabilisce il lotto minimo di mq. 30.000 e l'If. = 0,01 mc./mq.
6. Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 in località Castel del Monte sono tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico". In dette aree, per gli insediamenti esistenti legittimamente autorizzati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole e/o di allevamento del bestiame previo piani zonali di utilizzazione e/o sviluppo aziendale.

ART. 4.15 - AREE ARCHEOLOGICHE

1. Per le aree archeologiche di chiara e puntuale individuazione, ancorché non vincolate ma derivanti da segnalazioni, è vietata ogni trasformazione senza il preventivo parere della Soprintendenza e dell'organo tutorio competente.

2. Per le aree archeologiche diffuse o comunque non chiaramente identificabili sul territorio, è necessaria la relazione di un tecnico competente in materia che certifichi lo stato dei luoghi e la congruenza tra il patrimonio archeologico prevedibile e le trasformazioni richieste.

3. Le aree archeologiche di cui ai punti precedenti sono quelle riportate nel seguente elenco:

- 1) Torre della Guardia (insediamento pre-classico)
- 2) Gurgo
- 3) Monte Santa Barbara (insediamento pre-classico)
- 4) Contrada Cugno di Volpe (necropoli classica)
- 5) Monte Faraone
- 6) Contrada Quadrone (tracciato Via Appia Traiana)
- 7) Lama di Carro (tracciato Via Appia Traiana)
- 8) Contrada Don Traiano (necropoli medievale)
- 9) Menhir

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

ART. 5.1 – DESTINAZIONI

1. Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito specificati.
2. Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentiti i seguenti servizi per le residenze e le seguenti attività: negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.
3. I servizi per le residenze di cui all'articolo 3, ultimo comma del D.I.M. n. 1444/68 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) devono essere individuati in sede di piano urbanistico esecutivo, ove prescritto, ed esplicitati in sede di progettazione edilizia.
4. Fanno anche parte della zona residenziale le seguenti urbanizzazioni asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, sports e parcheggi.
5. Sono escluse, come destinazioni d'uso, quelle artigianali che producono "inquinamento" e comunque ritenute incompatibili con l'uso residenziale (es. i frantoi).

ART. 5.2 - ZONE RESIDENZIALI: DEFINIZIONI

1. Le aree residenziali si articolano in:
 - A1 Centro Storico
 - A2 Aree di interesse storico ambientale
 - A3 Edifici sparsi di valore storico ambientale
 - B1 Zone di impianto consolidato
 - B2 Zone di edilizia economico popolare
 - B3 Zone di recupero esterne al PdF
 - C1 Zone residenziali di nuovo impianto
 - C2 Zone residenziali miste di nuovo impianto
 - C3 Zone residenziali estensive di nuovo impianto.

ART. 5.3 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

1. Le aree per le urbanizzazioni secondarie sono quelle classificate nell'articolo 2.3, e sono state

proporzionate secondo i seguenti standard minimi:

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

2. Le US relative alle zone omogenee A e B sono specificatamente individuate nella tavola di P.R.G.

3. Per le zone di espansione gli elaborati del P.R.G.C. non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree delle US; queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di US e delle relative superfici con la prescrizione che all'interno della maglia, oggetto di piano, dette urbanizzazioni non siano frammentate in lotti sparsi, ma concentrate in nuclei di superficie effettivamente utilizzabile.

4. La edificazione nelle aree per le US è sottoposta alla disciplina cui all'art. 2.3.

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 6.1 - ZONE A: CARATTERI GENERALI

1. Le zone A rappresentano il complesso delle preesistenze di valenza storico ambientale. In esse va garantita la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (vincolati o vincolabili ai sensi della L. n. 1098/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse ambientale.

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

- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati;
- l'attento controllo - sia preventivo che in corso d'opera - dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

ART. 6.2 - ZONA A1: CENTRO STORICO

1. La zona, perimetrata dalle tavole di PRG, comprende il Centro Storico di impianto longobardo. Si tratta di un tutt'uno con rilevanti emergenze architettoniche di prevalente interesse storico, artistico e/o ambientale. L'unicità del complesso, consolidatosi attraverso il tempo storico, mettendo a nudo nella sua articolata complessità l'evolversi della vicenda urbana nella formazione del tessuto edilizio e nella stratificazione sociale andriese, è tale da richiedere un intervento unitario, volto essenzialmente alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità dei manufatti. Pertanto gli interventi devono necessariamente essere coordinati attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, relativo all'intera zona di recupero.

2. In tale ZTO (zona territoriale omogenea) il PRG si attua attraverso intervento preventivo, ossia mediante la redazione del PP (piano particolareggiato) secondo quanto disposto dagli artt. 19-20-21 delle L.R. 56/80.

3. Nella redazione di tale strumento urbanistico esecutivo vanno individuati e normati:

- a) gli edifici ed i complessi di edifici di carattere monumentale;
- b) gli edifici ed i complessi di elevato valore ambientale;
- c) gli edifici da realizzarsi previa demolizione degli attuali manufatti purché sia dimostrata la impossibilità del recupero statico e/o funzionale;
- d) gli edifici di nuova conformazione in aree di antica conformazione;

- e) gli edifici da realizzarsi ex novo in aree libere a completamento del tessuto urbano esistente;
- f) gli edifici o complessi di conformazione recente compresi i necessari diradamenti.

4. In assenza di Piano Particolareggiato, proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche da privati, singoli o consorziati, secondo il disposto della Legge 457/78, nei termini previsti dal Codice Civile e secondo le UMI (unità minime di intervento) predisposte dal PRG (tavola del Centro Storico in scala 1:1000).

5. I piani di recupero devono essere redatti secondo la Legge n.457/78 e nel rispetto degli articoli 7, 8, 9 del D.M. 1444/68 e possono prevedere e disciplinare, specificando con riferimento ai siti, i seguenti tipi di intervento:

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

6. In assenza di P.P. e/o di piani di recupero, nella zona A1 sono consentiti gli interventi definiti all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) d) del DPR 380/2001 ed ss.mm.ii.:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia "leggera" che non comporti modifica di volume, sagoma e superficie, con l'obbligo di mantenere le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio preesistente.

7. Sono consentiti interventi di ricostruzione di fabbricati crollati o pericolanti, diruti o incompiuti, a condizione che la ricostruzione avvenga con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici storici contermini:

8. Per tutti gli interventi edilizi consentiti nelle zone A1 valgono le seguenti prescrizioni:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui;
- per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grès e della ceramica per il rivestimento;
- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in metallo, acciaio Pvc, alluminio preverniciato, anche con effetto legno, escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato, o in metallo, Pvc, alluminio preverniciato, anche con effetto legno;
- le balaustre e le ringhiere dei balconi, nel caso esista la documentata necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato. E' assolutamente vietata la realizzazione di manufatti (balaustre, parapetti, ringhiere) in vetro;
- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre prospicienti la via pubblica, nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite, su idonea documentazione progettuale, nel rispetto del contesto architettonico e dei caratteri formali del fabbricato per motivate esigenze funzionali.

9. Le superficie delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

10. Per la realizzazione di tutti gli interventi è necessario presentare istanza al SUE corredando la domanda con le planimetrie dell'unità immobiliare o del fabbricato oggetto di intervento, con fotografie della facciata dell'edificio, con dettagliata descrizione dei materiali, tecniche e colori da usare, nonché con esaurienti disegni esecutivi delle opere da eseguire.

11. Per quanto riguarda gli edifici vincolati dalla L. 1089/39 e ss.mm.ii, con apposito decreto trascritto alla

Conservatoria del Registro immobiliare, e gli edifici o complessi, vincolati analogamente dalla L. 1497/39, i progetti devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti Sovrintendenze, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 6.3 - ZONA A2: AREE URBANE DI VALORE STORICO AMBIENTALE

1. Detta zona delimitata dal P.R.G.C. e di seguito riportata in specifico elenco, è considerata zona a valenza storico ambientale e quindi anch'essa di "recupero edilizio" sottoposta ad intervento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato e/o Piani di Recupero) con la precisazione che l'unità minima di intervento deve tendere alla ricostruzione della unità architettonica, ove la stessa risultasse frazionata sotto il profilo della proprietà.
2. In assenza di P.P. e/o Piani di Recupero, per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
3. Per i complessi edilizi e l'insieme urbano, in rapporto diretto con le zone A2, i materiali ed i colori da impiegare per i prospetti, sono quelli elencati nell'articolo 6.1 (leggi 6.2 per riferimento più idoneo).

ART. 6.4 - ZONE A3: EDIFICI SPARSI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

1. Gli edifici di valore storico ambientale, così come indicati nell'elenco allegato al P.R.G.C., sono beni diffusi ricadenti in varie zone di P.R.G. per i quali è previsto il "recupero edilizio".
2. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Si prescrive inoltre che all'edificio vengano assimilate le pertinenze. Per pertinenze si intendono precisi riferimenti fisici allo stato attuale quali il giardino ed in genere la piantumazione ad alto fusto presente, le corti, le aie, i viali etc. ed in generale tutti quegli spazi necessari alla chiara identificazione del bene nella sua originale configurazione.
4. In assenza di precisi riferimenti fisici valgono le norme di distacco minimo previste zona per zona e comunque perimetri non inferiori a mt.10 dal sedime del manufatto.
5. Si prescrive inoltre che nell'obiettivo del mantenimento e della valorizzazione di detti edifici per quanto attiene le zone C, D ed E, nel conteggio della volumetria realizzabile, va computata l'intera maglia, così come individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G., comprese le aree di sedime e di pertinenza individuate e non vanno scomputati i volumi degli edifici in oggetto.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.
2. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del SUE, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.
3. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

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

5. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di titolo abilitativo alla data di adozione del PRG) e ricadenti in un piano urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale/Giunta e convenzionato, valgono le norme del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

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

7. In particolare:

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

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).

2) E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

3) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.

8. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.

9. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq 14,00 per la stanza da letto per due persone, mq 9,00 per la stanza da letto per una persona, mq 6,00 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).

10. Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq 9,00, quella per due persone una superficie utile minima di mq 14,00, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq 14,00.

11. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.

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

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

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

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

16. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio di opportuno titolo edilizio previsto dalla normativa edilizia vigente, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

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

a) interventi di manutenzione ordinaria

b) interventi di manutenzione straordinaria

c) interventi di restauro edilizio

d) interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente

e) interventi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:

- le piscine non potranno superare il 30% dell'area scoperta di pertinenza o del lotto, con un limite dimensionale non superiore a 150 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00.

f) interventi di ristrutturazione edilizia

f) interventi di completamento edilizio

g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C..

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il piano urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del Pdf (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita secondo la tavola di zonizzazione di PRG coincidente ai comparti di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 - ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

1. Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;

IT - indice di edificabilità territoriale (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;

H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. È consentita la costruzione terrazzata ai piani superiori calcolando l'altezza complessiva del fabbricato (somma delle altezze del fronte principale e dei fronti arretrati) nella misura di $1,3 \times L$ (somma della larghezza stradale e degli arretramenti), purché gli arretramenti non siano inferiori a m 5,00 ognuno.

IC - Indice di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;

Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;

R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia
 - interventi di ampliamento dell'edificio esistente, anche in sopraelevazione, per una sola volta, sino al limite massimo del 100% dell'esistente superficie coperta e/o volume a condizione che il volume complessivo non superi l'indice di edificabilità fondiaria e che vengano rispettate le norme di zona;
 - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie/ comparti, di cui all'art. 6.5 lett. b) (Intervento urbanistico esecutivo), costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.
- Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

2. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

IF Indice di edificabilità fondiaria = 6 mc/mq.

H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00.

Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.

Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

IC Indice di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8,00 ml sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.

Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2,5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq/ab. per i Piani Urbanistici Esecutivi afferenti alle sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

ART. 6.7 - ZONE C1PdF, C2PdF, C3PdF

1. Le zone in oggetto perimetrare nella tavola di zonizzazione del P.R.G., riguardano le aree già individuate nel PdF come zone omogenee di tipo C1, C2, C3.

2. Per tali zone valgono le disposizioni dei PEEP ex lege 167/62 e specificatamente:

- 167 Nord (Pizzolorusso)
- 167 Nord-Ovest
- 167 Ovest (S. Valentino).

3. In caso di nuova edificazione dei lotti residuali, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente.

4. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali e senza il rispetto del lotto minimo;
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;
- sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati

negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

– interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

– distanza dai confini: H/2, nulla in caso di aderenza;

– distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;

– rapporto di copertura massimo, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

5. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

ART. 6.8 - ZONE B3: ZONE DI RECUPERO

1. Dette zone sono quelle perimetrate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. edificate e riferibili ai disposti del D.M. 1444.

2. Per dette aree, oggetto di evidente abusivismo, è obbligatoria la redazione di strumento urbanistico esecutivo (P.P., Piano di Recupero, Piano Urbanistico Esecutivo).

3. Detto strumento disciplina oltre la sanatoria (secondo le prescrizioni della Legge 47 e succ. integrazioni) con specificità normative in merito, le procedure di riparto degli oneri a carico dei proprietari e le modalità di attuazione del piano. Per dette zone, con prevalente destinazione residenziale si prescrive:

- SUE Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera maglia

IT - Indice di edificabilità territoriale 1,5 : mc/mq

IC - Indice di copertura massimo: 60% del lotto;

H - max 15 metri e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ (min. ml 5,00)

Df - distanza dai fabbricati ($H1 + H2$) 0,5 (min. 10,00 mt) se vi sono parti finestrate. Nulla nel caso di costruzioni in aderenza a pareti senza aperture;

Ds - distanza dalla strada: min. 5,00 mt

Nel caso di interventi diretti, minimo mt 5,00, o secondo gli allineamenti delle preesistenze;

Vc - verde condominiale: 20% dell'area;

AUS - 18 mq/ab.

4. Le aree per urbanizzazioni secondarie sono da intendersi riferite ai soli carichi insediabili (aree libere)

5. Lo strumento attuativo può essere di iniziativa pubblica, privata o mista, e, senza alterazione degli indici e delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, è consentita la suddivisione -*ex lege* r. n.20/2001- delle maglie di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono:

1. devono risultare definite da strade di sezione minima pari a 8 m (compreso di marciapiedi) esistenti all'interno della maglia, nel qual caso ogni intervento rimane subordinato alla cessione gratuita della loro sede al Comune;

2. perseguire la accorpabilità delle aree da cedere come U. S. (standards) con quelle del contiguo ambito della precedente suddivisione o della rimante area; la cessione delle aree sia per U.P. (sedi stradali se non già presenti) e sia quelle per U. S. (servizi) sono calcolate secondo il disposto di cui all'art. 4, c. 1, punto B), alinea 2 del D. I. n. 1444 del 02/04/1968. Per queste ultime rimane l'obbligo per 5 anni dalla cessione, se non utilizzate prima dalla P. A., del loro mantenimento con una convenzione di c.d. "adozione del verde";

3. il progetto di suddivisione dovrà dimostrare che, anche con riferimento ad altri interventi, non si formino aree residue non edificabili in quanto carenti delle caratteristiche di un ambito autonomamente utilizzabile;

4. per il controllo della continuità delle aree libere, da tenere a base della suddivisione del comparto, si precisa poter considerare esservi tale condizione solo in presenza di collegamento fisico della grandezza superiore a ml 12,00.

6. In dette zone è consentito l'intervento edilizio con il Permesso di costruire convenzionato per lotti e aree libere di superficie non superiore a 2.000,00 mq e che, pur prospettando su strada pubblica, non abbiano una contiguità con la restante area libera della maglia superiore a ml 12,00, secondo le seguenti modalità:

- obbligo [considerata la loro esiguità e inutilizzabilità pubblica] della monetizzazione delle aree a standard, calcolate secondo il DM 1444/68, le cui somme saranno dalla P. A. riservate all'acquisto di U.S. in un ragionevole bacino di utenza, salvo che le aree a standard calcolate siano superiori a mq. 400,00;
- cessione delle pertinenti metà sedi stradali (se non già effettuato). Ai fini dell'invarianza del carico urbanistico insediabile alla superficie di intervento si applicherà il R.E.C. e l'I.f.t. di 1,50 mc/mq (comprendendo quindi la pertinente metà sede stradale). In mancanza si farà riferimento all'I.F., calcolato nel rispetto dei parametri definiti dalla Tab. "L" della l. r. n. 6/1979.

7. Gli insediamenti produttivi artigianali sono costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati e/o regolarizzabili.

8. Per detti insediamenti, previa deliberazione del C.C. tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva sino ad un valore massimo pari al 20% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del presente PRG. Valgono le seguenti prescrizioni:

H - Altezza massima: 7,50 m, salvo per particolari impianti tecnologici, con rapporto $H/L=1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00;
Df - distanza dai fabbricati: 10,00 m.

Parcheggi e verde: minimo 30% dell'area in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatoria pari a 1,00 mq / 10,00 mc.

9. Per ampliamenti che utilizzano valori maggiori rispetto a quelli su indicati vanno seguite le procedure di deroga ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 56/80.

10. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali compatibili per le zone residenziali. e senza il rispetto del lotto minimo;
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;
- sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

11. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- distanza dai confini: $H/2$, nulla in caso di aderenza;
- distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- rapporto di copertura massimo, altezza massima, altezza massima, verde: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

12. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e

delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione.

ART. 6.9 - ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero inedificati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.I. 1444/68.
2. In tali ZTO ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal **D.I. 1444/68**.
4. Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.
5. Per le zone C1 e C2, il piano urbanistico esecutivo può essere riferito a ciascun ambito ottenuto con la suddivisione – ex lege reg. n. 20/2001- delle maglie/comparti di intervento individuati dal P.R.G. secondo le specifiche che seguono, su proposta della P. A. o del privato.
6. La proposta di suddivisione deve essere accompagnata da uno schema delle urbanizzazioni primarie dell'intera maglia, non vincolante, ed inoltre:
 1. perseguire l'accorpamento delle aree da cedere come U. S. (standards) con quelle del contiguo ambito della precedente suddivisione o della rimanente area;
 2. dimostrare che, anche con riferimento ad altri interventi, non si formino aree residue non edificabili in quanto carenti delle caratteristiche di un ambito autonomamente utilizzabile;
 3. salvaguardare il diritto delle rimanenti aree contermini del comparto a procedere autonomamente o in collegamento all'utilizzo edificatorio delle stesse;
 4. le lottizzazioni non raggiunte da tutte le reti di urbanizzazione primaria generale, dovranno prevedere in convenzione e realizzare tutte le reti mancanti dal tratto esistente fino alla loro proprietà, a totale loro cura e spese e/o ad eventuale compensazione anche parziale degli oneri di urbanizzazione, con caratteristiche tali da garantire gli allacci delle altre aree precedenti e successive secondo gli insediamenti previsti dal piano;
 5. nel caso di interventi su una singola maglia, ancorchè modificata nella sua perimetrazione, per le strade perimetrali alla maglia previste dal PRG, nelle more del completamento dell'altra metà sede, prevedere una cessione ulteriore a strada rispetto alla previsione di PRG di cessione di metà strada di piano, necessaria per la realizzazione di una immediata e razionale viabilità di accesso (doppia carreggiata, fascia di parcheggio lato pianificazione, marciapiede, in conformità al Codice della Strada) complessivamente pari a m. 12,00, specificando che la Ds - distanza dalla strada, per i nuovi fabbricati a realizzare, sia pari a m. 10 misurata rispetto al ciglio della strada di PRG.
7. Senza alterazione degli indici e delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, la proposta di suddivisione dovrà soddisfare i seguenti parametri:
 - a) nelle maglie zonizzate "C1" e "C2" di superficie complessiva inferiore a quattro ettari (4 ha) la superficie minima dell'ambito di intervento dovrà essere non inferiore a 10.000 mq;
 - b) nelle maglie zonizzate "C1" e "C2" di superficie maggiore di quattro ettari (4 ha) si individueranno ambiti di superficie non inferiore a 20.000 mq. delle aree libere del comparto, reperendo, comunque, una dotazione minima di aree da cedere come U.S. di mq 2.500,00;
 - c) le aree cedute a U. S., fino alla loro materiale utilizzazione da parte della P. A. e comunque per almeno cinque anni, saranno oggetto di contratto c.d. "di adozione a verde" da parte del cedente e/o

suoi aventi causa o di terzi interessati come sponsor.

8. Resta precisato che, stante l'obbligo per i comuni di mantenere invariate le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, (giusta circolare regionale, allegata alla delibera DGR n. 1550 del 2.8.2019), la proposta del P.U.E., allo scopo di dimostrare soddisfatto il criterio di mantenere invariate le previsioni dimensionali del Piano generale, in eccesso o in difetto, deve:

- verificare e dimostrare che l'insediamento di nuovi volumi sia nei limiti delle quantità fissate dalla Tav. 12 e 17 di DIMENSIONAMENTO del P.R.G. – Elaborato integrativo, al netto delle preesistenze;
- contenere la dichiarazione che della maglia interessata siano state rilevate ed asseverate le quantità delle aree effettivamente ancora libere (cioè non inficiate da costruzioni legittime o legittimate) alle quali applicare l'i.f.t. fissato dalle N.T.E.;
- allegare uno schema di convenzione, adattato alle specificità del P.U.E., desunto dallo schema tipo adottato dal Comune di Andria con D. C. S. n. 42 del 24.07.2020 e relativo Regolamento allegato;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ex art. 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del d. P. R. n. 380/2001 trova applicazione quanto specificato per le singole sottozone.

9. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati, ricadenti nelle zone C1, C2 e C3 ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi:

- interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; in tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari, anche tra le diverse categorie funzionali, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001, purché compatibili con la residenza e le destinazioni ammesse nella zona omogenea. Per immobili con volumetria massima pari a 4000 mc, è sempre consentito, rinunciando alle volumetrie eccedenti, il cambio di destinazione d'uso sino a 1000 mc a residenza e/o ad attività ad essa compatibili (categorie A2 previste all'art. 33.1 lettera f del Regolamento Edilizio vigente);
- nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente;
- sottotetti non abitabili, giusta art. 33.5 punto e del R.E. vigente, da erigersi in sopraelevazione, nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, o in aggiunta ai volumi esistenti, legittimi e/o legittimati negli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente.

10. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- distanza dai confini: minimo m. 5,00, nulla in caso di aderenza;
- distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- rapporto di copertura massimo, altezza massima, indice di piantumazione: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento.

11. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione nel caso di aree a standard inferiori a mq. 500,00.

ART. 6.10 - ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

1. Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

2. Si prescrive:

IT - indice di edificabilità territoriale: mc/mq 1,5;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100,00 mc di edificato

IC - Indice di copertura massimo: 50% dell'area

H - altezza massima: 15,00 ml

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10,00.

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10,00

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha.

3. La suddivisione dei comparti seguirà la procedura di cui all'art. 6.9.

ART. 6.11 - ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

1. Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

2. Si prescrive:

IT - Indice di edificabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza;

- aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765;

IC - Indice di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 15,00 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha.

3. La suddivisione dei comparti seguirà la procedura di cui all'art. 6.9.

ART. 6.12 - ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

1. Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale rada: ville unifamiliari.

2. Si prescrive:

IT - Indice di edificabilità territoriale: mc/mq 0,4;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza;

IC - Indice di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 9,00 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20,00;

Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha.

ART. 6.13 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE ZONE

1. A norma della L. 765/67 (art 18) e della L. 122/89 (art. 2), nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura in ogni caso non inferiore ad 1mq / 10mc di costruzione.

CAPO VII- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 7.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1. L'amministrazione comunale procede all'attuazione del P.R.G.C. attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione così come disciplinati dal vigente ordinamento.

ART. 7.2 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PREVISTI NEL P.R.G.C.

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti per l'esecuzione del P.R.G.C. sono:

- Il Piano Particolareggiato
- Il Piano di Recupero
- Il Piano Urbanistico Esecutivo
- Il Permesso di costruire convenzionato – P. di C. C. . Tale procedura, anche su proposta del privato, trova applicazione ogni qualvolta ricorrano le condizioni di cui al 1° comma dell'art. 28-bis del d. P. R. n. 380/2001 e siano rispettate le condizioni dei successivi commi del medesimo articolo.

2. Per le modalità, le forme di esecuzione, le caratteristiche e quanto altro necessario a specificare le modalità operative per ciascuno strumento occorrerà sottoscrivere specifica convenzione. Detta convenzione sarà conformemente desunta da quella tipo, se già adottata dal Comune.

ART. 7.3 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. Gli interventi edilizi diretti così come prescritti nelle presenti norme, sono disciplinati da quanto disposto nel Regolamento Edilizio del presente P.R.G.C.

ART. 7.4 - COMPARTO E FASI DI ATTUAZIONE

1. L'istituto del comparto così come disciplinato dalla vigente legislazione statale e regionale afferisce le aree interessate da pianificazione attuativa secondo quanto previsto dal presente P.R.G.C..

2. Le fasi di attuazione sono quelle previste e disciplinate nei disposti del Regolamento Edilizio.

ART. 7.5 - PARTECIPAZIONE AL COMPARTO

1. Il proprietario di edificio perimetrato in una maglia di zona omogenea può, con l'intera area di pertinenza dell'edificio, non aderire allo strumento urbanistico e, quindi, non fare parte del comparto, esprimendo la sua non volontà entro 60 giorni dalla richiesta.

2. Il proprietario di aree interne al comparto, che entro 60 giorni non dia riscontro all'invito fatto con raccomandata A. R. di aderire al redigendo P.U.E., ad ogni effetto di legge, nello stesso sarà riportato come Ditta non aderente.

ART. 7.6 - ONEROSITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Per quanto attiene i titoli abilitativi ed in generale le modalità di controllo delle opere e le corrispondenze

economiche derivanti valgono i prescritti riportati negli articoli del Regolamento Edilizio.

CAPO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 8.1 - DISCIPLINA DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

1. Per aree sottoposte a vincolo si intendono tutte quelle normate da specifiche leggi statali e regionali ed incluse negli appositi elenchi (e nelle apposite mappe), redatti dagli organi competenti.
2. Fermo restando le specifiche disposizioni dettate dalle presenti N.T.E. e le disposizioni generali prescritte nel R.E., valgono per queste aree le norme relative alla vigente legislazione statale e regionale in materia.

ART. 8.2 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Salvo quanto prescritto dalla vigente legislazione statale e regionale in materia si prescrive, come specificato nelle precedenti norme, la tutela e la valorizzazione del verde, soprattutto per quanto attiene le alberature di decoro o ad alto fusto, ed in generale le essenze pregiate preesistenti quali il carrubo, il pino, la quercia (nelle varie specificazioni), i faggi, i palmizi, etc. che caratterizzano il territorio comunale.
2. Si prescrive in generale che la piantumazione prevista afferisce unità arboree non inferiori ad anni 10 (al momento della messa a dimora).
3. In generale, la non ottemperanza ai disposti delle presenti norme per quanto attiene la piantumazione, costituisce in sostanza, difformità dai prescritti normativi e quindi perseguibile ai sensi delle vigenti leggi.

ART. 8.3 - SUPERFICIE DI MINIMO INTERVENTO

1. Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia individuata nella tavola di zonizzazione presente nel P.R.G., o l'ambito minimo individuato secondo quanto richiamato negli articoli precedenti relativi a ciascuna zona, costituisce superficie di minimo intervento ex art. 51 della L.R. 56/80, applicando i parametri riportati per ciascuna sottozona nelle presenti N.T.E..

ART. 8.4 - COSTRUZIONI IRREGOLARI

1. Gli edifici abusivi, o comunque irregolari la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del P.R.G.C., non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria ai sensi della legge statale n. 47/1985 e della legge regionale n. 26/1985 e s.m.i..

ART. 8.5 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

1. Per gli interventi di ampliamento di opifici e/o attività produttive esistenti si rinvia alle norme di carattere nazionale e regionale in materia.

ART. 8.6 - PERMESSO IN DEROGA

1. Sono rilasciate nei limiti e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

ART. 8.7 - DIFFERENZE TRA ELABORATI

1. Nel caso di differenze tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore.
2. Nel caso di differenze tra gli elaborati grafici e gli elenchi di cui ai servizi, alle zone A2 e alle zone A3 prevalgono gli elenchi.
3. Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Esecuzione.

ART. 8.8 - ARREDO URBANO

1. Per quanto attiene le norme relative all'arredo urbano valgono le prescrizioni e le modalità previste nel R.E..

ART. 8.9 - RIFERIMENTO NORMATIVO

1. Le norme sopra esposte sono integrate dalle disposizioni generali del R.E. del presente P.R.G.: quanto non specificato nell'articolato di cui sopra, deve in ogni caso fare riferimento a quanto colà previsto.
2. Si intendono recepite nelle presenti norme tutte le disposizioni introdotte dalle norme nazionali e regionali esistenti o sopravvenute.
3. Le presenti norme hanno validità nei limiti e nei termini delle determinazioni Comunali di cui al vigente P.R.G..