" I presenti elaborati costituiscono il progetto del P.R.G. del Comune di Noci, cui occorre riferirsi per l'attuazione del P.R.G. stesso, intendendosi cosi superati dalle presenti previsioni quant'altro già deliberato".

REGIONE PUGLIA
SETTORE URBANISTICA
- 2 APR. 1992
PROT. N° 4401

VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella Delib. G. R. n. 1032 del 2/3/92
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE RESPONSABILE
(Dr. Ing. Nicola Giordano)

VISTO: IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Mario PARISI)

COMUNE DI NOCI

PIANO REGOLATORE GENERALE

IL SINDACO
Cesareo Putignano

V.: UFFICIO TECNICO COMUNALE
IL DIRIGENTE
ing. Pietro Lombardi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ANNO 1991	ELABORATI PER ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI D.G.R. N. 1032/'90

INGEGNERE DOTTORE ALFREDO DE MARCO BARI
ARCHITETTO DOTTORE FRANCESCO GIACOVELLI NOCI

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE

DEL P. R. G. DELLA CITTA' DI NOCI

CAPO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

NORMA GENERALE

Qualsiasi attività che abbia per oggetto trasformazioni urbanistiche e/o edilizie deve avvenire nel rispetto delle previsioni del piano regolatore generale comunale.

ARTICOLO 2

FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme vanno considerate nel più vasto ambito di tutta la legislazione urbanistica statale e regionale, di cui non sono modificative e/o abrogative, bensì semplicemente complementari e specificamente rivolte alla pianificazione, all'assetto, alla tutela ed all'uso dell'intero territorio del Comune di Noci.

ARTICOLO 3

STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

Gli strumenti della pianificazione sono :

* il P. R. G. con tutti gli elaborati scritto-grafici e, tra questi, in particolare, le presenti Norme;
* tutte le leggi statali e regionali contenenti norme che comunque interessino le attività di pianificazione territoriale,
* i programmi pluriennali per l'attuazione del P.R.G.;
* il regolamento edilizio comunale;
* tutti quegli altri strumenti attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, eventualmente adottati e/o da adottare, per l'organizzazione del territorio comunale, secondo la visione programmata del P.R.G. .

ARTICOLO 4

UTILIZZAZIONE DEI SUOLI

Tutti i suoli del territorio comunale hanno differente utilizzazione a seconda della destinazione ad essi attribuita dal P.R.G. . Il loro utilizzo a qualsiasi scopo deve avvenire solo a seguito di programmazione della pubblica amministrazione, sulla base di accertati fabbisogni e secondo gli indici, i parametri e le modalità di seguito specificati e rispettivamente competenti a seconda della prevista destinazione nell'assetto territoriale generale.

E' comunque vietato l'utilizzo a scopo edificatorio lì dove manchino le opere di urbanizzazione primaria come definite dalla legge 29/09/1964 n. 847, ovvero manchi la previsione della pubblica amministrazione alla effettiva loro realizzazione entro il triennio successivo alla data dell'istanza di richiesta di autorizzazione all'utilizzo ovvero l'impegno del privato richiedente a realizzarle a proprie cure e con oneri a proprio totale carico contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione edilizia.

I suoli destinati all'utilizzo per edilizia residen-

ziale e/o insediamenti produttivi sono riservati ad interventi di iniziativa privata e/o pubblica.

Quelli con diversa destinazione sono in generale riservati ad interventi di iniziativa pubblica. Per essi possono peraltro essere consentiti interventi anche di iniziativa privata con obbligo però di stipulare apposita convenzione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, che regolamenti opportunamente i rapporti tra l'amministrazione ed il privato per la salavaguardia del pubblico interesse che l'opera da realizzare può rivestire.

CAPO SECONDO

DESCRIZIONE DEGLI INDICI

ARTICOLO 5

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di seguito definiti sono integrativi delle norme sui minimi standards residenziali contemplati nel D.M. 02/04/1968 n. 1444 e si applicano in ogni zona, quale che sia la modalità di attuazione del P.R.G. .

Ai fini della determinazione dei rapporti della densità di fabbricazione è stabilito che ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponde :

a)- una superficie lorda abitabile pari a mq.30, di cui mq. 25 per destinazione specifica alla residenza e mq. 5 per destinazione non specificamente residenziale, ma per attività connessa alla residenza (come esercizi commerciali, servizi collettivi per le abitazioni, eccetera);

b)- un volume lordo abitabile pari a mc. 100 per abitante, di cui mc. 80 specificamente per l'abitazione e mc. 20 per destinazione non specificamente residenziale ma per attività connesse alla residenza.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Ift : mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso dal rapporto tra i metri cubi che sviluppa la volumetria edificabile consentita ed i metri quadrati della superficie territoriale interessata dall'intervento.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St : mq)

La superficie territoriale è una porzione di territorio comprendente un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata nella sua interezza.

DENSITA' TERRITORIALE (Dt : ab/ha)

La densità territoriale esprime il rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf : mq)

La superficie fondiaria è una porzione di terreno misurata al netto di tutte le aree di pubblica utilità e comunque destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In essa, pertanto, sono compresi quegli spazi destinati esclusivamente ad uso privato (come ad esempio strade private, giardini privati, parcheggi privati, ecc.) inseriti all'interno dei singoli lotti edificatori.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Iff : mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso dal rapporto tra i metri cubi che sviluppa la volumetria edificabile consentita con i metri quadrati della superficie fondiaria su cui è previsto l'intervento.

SUPERFICIE PAVIMENTATA (Sp : mq)

La superficie pavimentata è quella parte di suolo dei lotti edificatori e della superficie fondiaria in generale comunque interessata da qualsiasi tipo di pavimentazione od occupata da costruzioni.

SUPERFICIE LIBERA (Sl : mq)

La superficie libera rappresenta la porzione di suolo che deve essere sistemata con terreno agrario e di cui è obbligatoria la sistemazione a verde con opportuna messa a dimora di alberi, siepi, arbusti, ecc.; essa è data dalla differenza tra la superficie complessiva dei lotti edificatori o della superficie fondiaria in generale e la superficie pavimentata come definita al comma precedente.

INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip)

L'indice di piantumazione rappresenta il numero di alberi che debbono essere messi a dimora sulla sulla superficie libera.

SUPERFICIE DI INTERVENTO (Si : mq)

La superficie di intervento rappresenta l'estensione minima di suolo necessaria per l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia consentite dal P.R.G. per le singole zone.

SUPERFICIE COPERTA (Sc : mq)

La superficie coperta di un edificio è rappresentata dalla proiezione verticale riferita al livello del piano di campagna della sagoma di massimo ingombro dell'edificio. Dal computo sono esclusi : i balconi a sbalzo aggettanti rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio se posti a quota superiore ad almeno m.3,50 dal piano di campagna, salvo i casi di edilizia residenziale attinenti le zone omogenee "B4" "C2" e "C3", i terrazzi incassati ricavati dall'arretramento delle pareti perimetrali dell'edificio, i marcapiano e tutti quegli sporti in genere in funzione semplicemente architettonica od ornamentale che fuoriescono per un massimo di cm.30 dalle pareti perimetrali dell'edificio, i rincassi operati sul perimetro dell'edificio quando siano a diretto con-

tatto con l'esterno e quando la superficie della loro sezione orizzontale rispetti almeno la minima dimensione stabilita per gli spazi interni.
Nel computo della superficie coperta non si tiene conto di quella relativa a porticati se di uso condominiale.
Nel computo della superficie coperta di ciascun piano non viene considerata la superficie del porticato ad uso singolo se la dimensione di questo non eccede il 20% della superficie del piano di cui è pertinenza.

SUPERFICIE DI PIANO (Sp : mq)

Per ogni piano di cui è composto l'edificio, la rispettiva superficie di piano è rappresentata dalla sagoma di massimo ingombro di ogni piano racchiusa entro il perimetro dell'edificio riferita al competente livello di piano di calpestio e calcolata per ogni piano con le modalità di cui al comma precedente.

ALTEZZA DI PIANO (Hp : m.)

L'altezza di un piano dell'edificio è data dalla differenza tra le quote dei livelli dei rispettivi piani di calpestio.

In caso di copertura a tetto con falde inclinate essa è rappresentata dall'altezza media tra piano di calpestio ed estradosso della copertura stessa, salvo il caso in cui la copertura inclinata non risulti chiusa da normale solaio piano e rappresenti perciò semplice soffitta non praticabile, per cui il relativo volume racchiuso tra copertura inclinata e solaio piano abbia esclusivamente funzione di camera d'aria. In tale circostanza l'altezza del piano si misura come differenza tra la quota del piano di calpestio e la quota dell'estradosso del sovrastante solaio orizzontale senza tener conto della maggiore altezza per la inclinazione della sovrastante ulteriore copertura.

Una soffitta in genere si ritiene non praticabile e quindi assimilabile a camera d'aria quando, per l'inclinazione delle falde di copertura, si abbia al suo interno altezza massima utile inferiore a m. 1,80 e minima non superiore a cm. 30.

VOLUME DI PIANO (Vp : mc)

Il volume di un piano dell'edificio è dato dal prodotto tra la superficie di piano e la rispettiva altezza di piano.

VOLUME DELL'EDIFICIO (V : mc)

Il volume dell'edificio è dato dalla sommatoria dei volumi dei singoli piani di cui l'edificio si compone.
Il volume del piano seminterrato va computato solo per la parte emergente rispetto al piano esterno circostante.
Il volume dei piani completamente entro terra, invece, non entra in computo, così come quello dei volumi tecnici definiti ai sensi della normativa vigente.

ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf : m.)

L'altezza di ciascuna fronte dell'edificio va misurata dalla quota media del piano circostante quale

che sia la sua sistemazione (a marciapiede, a strada, a terreno agrario, ecc,) fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio di facciata, esclusi i volumi tecnici.

Nel caso di copertura a tetto con falde inclinate, va misurata invece fino alla quota del piano mediano compreso tra la quota di colmo e la quota di imposta delle falde della copertura a tetto.

Nel caso in cui la copertura a tetto formi semplice soffitta come precisato e definito nella norma di altezza di piano, si misura fino all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e la maggiore altezza dovuta all'inclinazione delle falde non va computata.

ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO (Hm : m.)

L'altezza massima di un edificio è data dalla media delle altezze massime relative alle varie fronti di cui si compone.

DISTANZE DAL CONFINE (Dc), TRA FABBRICATI (Df), DALLA STRADA (Ds).

La distanza di un fabbricato dal confine è rappresentata dal minimo distacco intercorrente tra il fabbricato e la linea di confine del lotto.
La distanza tra fabbricati è rappresentata dal minimo distacco intercorrente tra le rispettive fronti opposte.
La distanza di un fabbricato dalla strada è rappresentata dal minimo distacco intercorrente tra il fabbricato ed il ciglio stradale più vicino.
Nel computo delle distanze non si tengono in conto i balconi a sbalzo aggettanti rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio, i marcapiano e tutti quegli sporti in genere con funzione semplicemente architettonica od ornamentale che fuoriescano per un massimo di cm.30 dalle pareti perimetrali dell'edificio.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Esprime la percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria o del lotto.

PARCHEGGI (P)

Sono costituiti dagli spazi prescritti a tal fine dalle leggi statali n. 765 del 06/08/1967 e n. 122 del 24/03/1989.

PARCHEGGI PUBBLICI (Pp)

Sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate alla sosta dei veicoli in aree pubbliche ai sensi dell'art. 3, 2° comma, lettera d)-, del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

VERDE CONDOMINIALE (Vc)

Il verde condominiale è rappresentato dalla porzione di suolo da sistemare a verde e che corrisponde alla superficie libera di cui in precedenza.

AREE POSTE A RISPETTO (R) di viabilità (D.M. 1404/1968) e/o attrezzature.

Sono quelle aree poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale (escluse quelle cemiteriali).

AREE POSTE A RISPETTO DI IMPIANTI INQUINANTI (RI)

Sono quelle poste, per motivi igienici, a protezione degli impianti terminali della rete fognante urbana.

AREE POSTE A RISPETTO DEL CIMITERO (RC)

Sono quelle poste a protezione del cimitero comunale, così come definite e vincolate dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265 e successive modificazioni.

AREE POSTE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA (S)

Sono quelle aree riservate per spazi pubblici e/o per attività collettive reperite e da reperire a norma ed ai sensi dell'art.3 del D.M. n.1444/1968.
Per ogni abitante insediato o da insediare su tutto il territorio comunale vanno riservate aree per servizi in conformità a quanto prescritto dal citato decreto, per una quantità complessiva di almeno 18,66 metriquadrati per abitante.
Ai fini dell'osservanza di tale rapporto si assume pari a mc.100 il volume lordo (vuoto per pieno) corrispondente ad ogni abitante insediato o insediabile.
Nelle zone omogenee di tipo "A" e "B" le aree per i servizi della residenza sono state individuate e localizzate negli elaborati grafici del P.R.G.

Nelle altre zone vanno reperite all'atto dei singoli interventi mediante individuazione e localizzazione esplicite entro l'ambito dell'intervento stesso.

ARTICOLO 6

SPAZI INTERNI DEGLI EDIFICI.

Si intendono le aree scoperte circondate per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.
Sono classificati nei seguenti tipi :

a)- ampio cortile : si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00; nell'ampio cortile possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione e sono consentiti balconi purchè aggettanti fino ad un massimo del decimo della normale libera e sviluppantisi fino ad un massimo del terzo della lunghezza della facciata;

b)- cortile : si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle parti che lo circondano; nel cortile possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione e sono consentiti balconi aggettanti fino ad un massimo del decimo della normale libera e svi-

luppantisi fino ad un massimo del terzo della lunghezza della facciata;

c)- patio : si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o quello all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00; nel patio possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione;

d)- chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

CAPO TERZO

ZONIZZAZIONE

ARTICOLO 7

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee così come indicato negli elaborati grafici di progetto del P.R.G. .

Esse sono le seguenti :

1)- Zona A : ambiti insediativi di valore storico artistico e di particolare pregio ambientale;

2)- Zona B : ambiti insediativi totalmente e/o parzialmente edificati

3)- Zona C : ambiti insediativi destinati a nuovi complessi residenziali;

4)- Zona D : ambiti insediativi destinati agli insediamenti produttivi;

5)- Zona E : ambiti destinati ad uso agricolo;

6)- Zona F : ambiti destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

7)- Zona G : ambiti destinati ad attrezzature di interesse generale non contemplate nella elencazione dell'art. 4 del D.M. 1444/1968;

8)- Zona R : aree poste a rispetto di viabilità e/o di attrezzature;

9)- Zona RI: aree poste a rispetto di impianti inquinanti;

10)- Zona RC: aree poste a rispetto del cimitero;

11)- Zona S : aree poste al servizio della residenza (art. 3, D.M. 1444/1968).

ARTICOLO 8

ZONE RESIDENZIALI : CARATTERI GENERALI.

Le zone residenziali sono riservate per uso abitativo integrato con i servizi ad esso connessi.
Negli edifici destinati all'abitazione sono però consentiti anche, parzialmente e/o totalmente, destinazioni non proprio residenziali, come ad esempio per negozi ed esercizi pubblici in genere, per studi professionali e per piccolo artigianato di servizio, per istituti privati di istruzione, per cliniche private, per alberghi, per lo svago e per altre simili attività che non risultino incompatibili con la destinazione principale abitativa.
Ad eccezione delle zone residenziali in cui gli indici edilizi sono subordinati alla adozione di strumenti urbanistici attuativi, per le quali vanno reperite al loro interno, fanno altresì parte della zona residenziale gli spazi pubblici e/o riservati ad attività collettive come per : asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo; per attrezzature di interesse comune; per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; per pubblici servizi in genere; per spazi pubblici

attrezzati a parchi e/o a giuochi e/o per sports e/o a parcheggi.

ARTICOLO 9

AMBITI INSEDIATIVI DI VALORE STORICO ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE (ZONA A).

A1- Centro storico :

Sino all'approvazione del redigendo piano direcupero, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione diretti al consolidamento, al restauro ed al risanamento igienico-edilizio di singole unità immobiliari, come definiti all'art. 31, punti a)- b)- c)-, della legge statale n. 457/1978, purchè siano conservate le preesistenti destinazioni d'uso e non ne vengano alterate le caratteristiche architettoniche e ambientali.

Gli interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB.AA.MM. della Puglia.

Per la predetta zona dovrà essere redatto piano di recupero esteso al territorio come perimetrato negli elaborati grafici, piano teso alla ristrutturazione urbanistico-edilizia che dovrà regolamentare gli interventi che si intende consentire di eseguire per il recupero del patrimo-

nio edilizio esistente e per l'adeguamento delle urbanizzazioni.

A2- Zona di particolare pregio ambientale :

Sono quelle occupate dai fabbricati prospicienti la vecchia cinta muraria (specificamente prospicienti le vie Cavour, Principe Umberto, San Domenico, Vittorio Emanuele e largo Garibaldi, nonchè le vie Aldo Moro, Repubblica e Bari), come con apposito simbolismo caratterizzati negli elaborati grafici.

In questa zona, nel rispetto delle quinte architettoniche esistenti e con l'uso di materiali adeguati a quelli impiegati negli edifici limitrofi, sono consentiti interventi di recupero edilizio con concessione edilizia singola, come definiti dalle lettere a)- b)- c)- d)- dell'art. 31 della predetta legge statale n. 457/1978.

Agli interventi consentiti in queste zone si applicano le seguenti prescrizioni :

Iff : per le operazioni di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono eccedere quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di

valore storico-ambientale; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non può eccedere il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq;

Rc : max 60% della superficie fondiaria;

Hm : uguale a quella degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, nel caso di operazioni di risanamento conservativo; nel caso invece di eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti;

Dc : eccetto il caso di costruzioni che sorgano sul confine, la distanza tra i fabbricati deve essere pari al massimo alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comumque non inferiore a m. 5,00;

Df : per operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunti-

ve di epoca recente e prive di valore storico artistico, eccetto il caso di modalità costruttiva in aderenza;

P : parcheggi per le nuove costruzioni ammesse nella misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.

A3- Complessi masserizi :

Per i complessi edilizi delle masserie e delle loro aree pertinenziali (come aie, cortili, corti, "jazzi", ecc.), delle case a chianche e dei trulli per i quali vige il vincolo ai sensi della legge statale n. 1089/1939, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, diretti al consolidamento igienico-edilizio così come definito all'art. 31 - punti a), b), c) - della legge statale n. 457/1978, purchè siano conservate le preesistenti destinazioni d'uso residenziali e non ne vengano alterate le caratteristiche architettoniche ed ambientali, previo parere della Soprintendenza ai BB. AA. MM. .

I complessi edilizi delle masserie sottoposti alla normativa del presente articolo, individua-

ti nelle tavole di progetto n.1 e n.2, sono :

1°- CASABOLI
2°- BRISACANE
3°- MISCIONGOLA
4°- S.M.DELLA SCALA
5°- COMPLESSO SCOZIA
6°- LA MANDRA
7°- CHIURURGO
8°- SORRESSO
9°- MOREA
10°- SARMENZANO
11°- BONELLI
12°- DON GIULIO
13°- MURGIA ALBANESE
14°- SALURSO
15°- PALAZZO
16°- PURGATORIO
17°- GENTILE
18°- DE BELLIS
19°- MONITILLI TINELLI
20°- TORRICELLA
21°- MEDICHECCHIE
22°- IL MONTE
23°- SORR. BRISACANE
24°- CASSANO
25°- LE MONACHE
26°- RAMUNDO
27°- SALURSELLO
28°- CORALLO
29°- TORRE ABBONDANZA1
30°- GIANNINI SICILIANI
31°- PALAZZI
32°- MURGIA ZAPPULLO
33°- DON FELICE-CASSANO
34°- CIVITELLA
35°- AGLIO
36°- PEZZATA
37°- POLTRI
38°- S. GIACOMO

39°- MARANGIO-PRUNELLA

40°- COMPLESSO. BARSENTO

41°- MONTONE

42°- CHIAROTTA

43°- SAPONERA

44°- VIRGILIO

45°- RASCHIZZO

46°- SCARLE

47°- MONITILLI NUOVO

48°- L. CANIGLIA

49°- SCARCIOPPOLA

50°- SARMENZANELLO

51°- CASELLONE

52°- PIANO DI LENTI

53°- FOGGIA NUOVA

54°- BARBERIO

55°- LA VALLETTA

56°- TORRE ABBONDANZA 2

57°- GIANNEVOLTA

58°- PENTIMA

ARTICOLO 10

AMBITO INSEDIATIVO TOTALMENTE EDIFICATO (ZONA B1)

In questo ambito sono ammessi interventi con concessione edilizia singola , anche mediante demolizione e ricostruzione, purchè mantengano inalterate le caratteristiche ambientali nello spirito e nella unitarietà del tessuto edificato esistente, con i seguenti indici e parametri :

Iff = 5 mc/mq

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

Sc = 0,70 Sf

Hf = non deve superare l'altezza degli edifici esistenti circostanti

Dc = E' consentita la costruzione sul confine sia edificato che non. In caso di arretramento dal confine, questo deve essere pari almeno a m. 5,00 oppure alla maggiore misura necessaria per raggiungere la distanza prescritta tra fabbricati nel caso di preesistenza edilizia contrapposta alla nuova costruzione e sempre con il minimo di m. 5,00.

Df = la distanza tra fabbricati non aderenti deve essere pari almeno alla semisomma delle altezze delle fronti (Hf) che si contrappongono e comunque non inferiore a m. 10,00.

P = all'interno delle nuove costruzioni o sulle aree di pertinenza dell'edificio deve essere riservata una superficie, pari ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi della volumetria dell'edificio (V), da vincolare (con apposito atto notarile) a parcheggio privato ad uso esclusivo dell'edificio.

ARTICOLO 11

AMBITO INSEDIATIVO DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'

(ZONA B2)

In questa zona, preliminarmente, le domande di autorizzazione a costruire debbono essere accompagnate da idonea documentazione dalla quale si possa chiaramente evincere il già sufficente grado di urbanizzazione della zona in cui è previsto l'intervento, nonchè nel suo immediato intorno anche in relazione ad altri eventuali possibili ulteriori interventi su suoli limitrofi, con particolare riferimento alla viabilità ed agli impianti a rete per acqua, fogna e luce elettrica, oppure l'impegno a rendere sufficentemente urbanizzata la zona ad esclusive proprie cure e spese da assumere con atto unilaterale d'obbligo da sottoporre a vincolo specifico con atto notarile e con l'intervento anche di terzi dei quali dovesse eventualmente essere necessario il consenso.

In questo ambito sono consentiti interventi diretti a mezzo di singola concessione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Iff = 3 mc/mq

Sc = 0,5 Sf

Hf = l'altezza delle fronti deve essere al massimo pari a quella media degli edifici confinanti senza tener conto di quelle sovrastrutture costruite nell'ultimo trentennio e prive di qualunque valore storico-ambientale;

Dc = E' consentita la costruzione sul confine sia edificato che non. In caso di arretramento dal confine questo deve essere pari almeno a m. 5,00 oppure alla maggiore misura necessaria per raggiungere la distanza prescritta tra fabbricati nel caso di preesistenza edilizia contrapposta alla nuova costruzione e sempre con il minimo di m. 5,00;

Df = la distanza tra fabbricati non aderenti deve essere pari almeno alla semisomma delle altezze delle fronti (Hf) che si contrappongono e comunque non inferiore a m. 10,00;

P = all'interno delle nuove costruzioni o delle loro aree di pertinenza deve essere riservata una superficie, pari ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi della volumetria dell'edificio (V), da vincolare (con apposito atto notarile) a parcheggio privato ad uso esclusivo dell'edificio.

In questo ambito insediativo, nel caso di lotto to-

talmente edificato, è possibile la costruzione di un solo piano in sopraelevazione del preesistente piano terra a condizione che la volumetria a realizzarsi in aggiunta a quella esistente non superi l'indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.

ARTICOLO 12

AMBITO INSEDIATIVO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

(ZONA B3)

Trattasi dei comprensori già oggetto di strumenti attuativi tuttora in vigore e per i quali vigono le relative norme tecniche di attuazione.

In questo ambito si interviene pertanto direttamente mediante concessione edilizia singola, sempre nel rispetto delle norme tecniche di attuazione di accompagnamento alla strumentazione attuativa tuttora in vigore.

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche di questa zona hanno valore prioritario quelle riportate nei relativi elaborati di progetto della predetta strumentazione, in cui le aree destinate al servizio della residenza sono state reperite per complessivi mq 104.000.

La localizzazione di tali aree avverrà avendo riguardo alle tavole di progetto dei piani attuativi suindicati; in mancanza la determinazione degli standars sarà operata ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68.

ARTICOLO 13

AMBITO INSEDIATIVO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

(ZONA B4)

Trattasi del completamento di zona prevalentemente edificata con edilizia unifamiliare in cui esistono ancora lotti disponibili.

In questo ambito si può intervenire direttamente mediante concessione edilizia singola con le seguenti prescrizioni :

Iff = mc/mq 0,50

Hm = m. 7,50

Dc = m. 5,00

Ds = m. 20,00 (da via Gioia del Colle)

Ds = m. 10,00 (da altre vie)

Df = m. 10,00 .

Si dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni :

* obbligo di adoperare materiali adatti a conservare le caratteristiche del paesaggio attuale e comunque a colori chiari e tenui;
* obbligo di uniformare le recinzioni sia nell'aspetto che nella scelta dei materiali e delle dimensioni;

* obbligo di adoperare sistemi di copertura tradizionali (terrazze, tetti a falde non troppo inclinate e simili), tali da non disturbare il paesaggio attuale;
* obbligo di piantare e curare fino a sicuro attecchimento due alberi di alto fusto per ogni albero eventualmente abbattuto e di piantare un albero per ogni cento metri cubi di nuova costruzione.

ARTICOLO 14

AMBITI INSEDIATIVI DI NUOVO IMPIANTO (ZONA C)

Trattasi di comparti urbanistici come individuati nell'elaborato grafico di progetto Tav. n. 6.

In essi è consentito intervenire a mezzo di strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) o privata (piani di lottizzazione) estesi agli interi comparti, come individuati e perimetrati nell'elaborato grafico (Tav. n. 6) anche ai fini ed ai sensi dell'art.15 della legge regionale n. 6/1979 e successive integrazioni e modifiche.

Gli interventi di lottizzazione sono regolamentati dall'art. 35 del Regolamento Edilizio Comunale, nonchè da tutte quante le altre norme e disposizioni statali e regionali che hanno prevalenza sulla presenti norme.

All'interno di ciascun comparto dovranno essere reperiti gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, nella misura minima di mq. 18,66 per ogni abitante insediabile e quindi per ogni cento metri cubi di volumetria realizzabile.

I predetti spazi debbono risultare compresi in unica superficie e localizzati sul confine dei comparti limitrofi, al fine di poter essere tra di loro accorpati e meglio utilizzati nella maggiore estensione che in tal manierá deriva in riferimento alla funzione che la pubblica amministrazione vorrà loro attribuire.

In via principale si prescrive che nella sistemazione urbanistica del comparto vengano adoperate soluzioni compositive di largo respiro con edilizia aperta e semiaperta, arretrata rispetto al filo stradale almeno di m. 10,00, racchiusa in grandi isolati con spazi liberi all'interno ed eventuale recinzione a giorno soltanto dell'intero isolato e non dei singoli lotti fabbricati racchiusi nell'isolato; gli spazi liberi debbono rimanere al servizio ed all'uso di tutte le residenze comprese nell'isolato.

In via subordinata, sono consentite soluzioni compositive con edilizia marginale chiusa o semiaperta a filo stradale soltanto quando il piano terra degli edifici costituenti l'isolato è utilizzato per portico e/o per locali con destinazione d'uso extraresidenziale; lo spazio risultante all'interno dell'isolato non deve essere nè suddiviso nè comunque ed in alcun modc recintato, dovendo rimanere nella sua

interezza al servizio ed all'uso di tutte le residenze comprese nell'isolato stesso.

A)- <u>Ambiti insediativi di nuovo impianto ad alta densità (C1).</u>

In questi ambiti insediativi gli interventi edilizi debbono essere localizzati in maniera da salvaguardare le caratteristiche morfologiche ed altimetriche del terreno al fine di evitare alterazioni delle tipiche configurazioni esistenti e delle consolidate visuali panoramiche del Centro storico e del suo immediato intorno, così da non pregiudicare i valori paesaggistici.

Negli interventi consentiti vanno rispettate le seguenti prescrizioni :

Si = è pari a quella dell'intero comparto come individuato nell'elaborato grafico del P.R.G. (Tav. n.6);

Ift = Si applica all'intera superficie del comparto e non può superare 0,70 mc/mq;

Hm = m. 8,00;

Hf = verso la strada pubblica non può superare i tre quarti della larghezza della strada verso cui prospetta;

Df = nel caso in cui i fabbricati non risultino contigui essi debbono distaccarsi tra di loro di una misura pari alla media delle altezze che si contrappongono e comunque mai inferiore a m. 10,00;

Sp = la superficie pavimentata del lotto non deve suberare il 60% della sua intera estensione;

Sl = la superficie libera del lotto non deve essere inferiore al 40% della sua intera estensione;

Ip = sulla superficie libera deve essere posto a dimora un albero ogni 25 metri quadrati;

P = per parcheggio privato ad uso esclusivo delle residenze deve essere riservata un'area da vincolare (con apposito atto notarile) di estensione pari a mq. 1 ogni dieci metri cubi della volumetria sviluppata dagli edifici.

B)- Ambiti insediativi a media densità (C2).

In queste zone è consentita solo la costruzione di residenze unifamiliari e/o a schiera con l'esclusione di qualsiasi altra tipologia edilizia.

Gli interventi consentiti in queste zone sono soggetti ai seguenti parametri edilizi :

Si = è pari a quella dell'intero comparto come in-

dividuato nell'elaborato grafico del P.R.G. (Tav. n.6);

Ift = si applica all'intera superficie del comparto e non può superare 0,44 mc/mq;

Sp = la superficie pavimentata del lotto non deve superare il 50% della superficie di intervento;

Sl = non deve essere inferiore al 50% della superficie del lotto;

Ip = sulla superficie libera deve essere posto a dimora un albero ogni 25 metri quadrati;

Dc = è vietata la costruzione sul confine dal quale gli edifici si debbono distaccare di una misura almeno pari all'altezza e comunque mai inferiore a m. 5,00; misura almeno doppia, quindi non inferiore a m. 10,00, deve esssere osservata nel distacco dal limite stradale;

Hm = deve essere contenuta nella misura massima di m. 7,50 per non più di due piani fuori terra;

P = per parcheggio privato, ad uso esclusivo della residenza, deve essere riservata un'area (da vincolare con apposito atto notarile) di estensione pari ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi della volumetria sviluppata dagli edifici.

C)- Ambiti insediativi a bassa densità (C3).

In questi ambiti è consentita solo la costruzione di residenze unifamiliari, al massimo binate, con la esclusione di qualsiasi altra tipologia edilizia.
Gli interventi consentiti in questi ambiti sono sottoposti agli identici parametri edilizi definiti per i precedenti ambiti insediativi a media densità (C2) ad eccezione solo dell'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) che in questo ambito a bassa densità non deve superare 0,28 mc/ mq, sempre riferito alla superficie d'intervento così come individuato nell'elaborato grafico del P.R.G. (Tav. n.6).

ARTICOLO 15

ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E PRODUTTIVI IN GENERE

A)- Zone D1 e D2.

Trattasi di comprensori già oggetto di strumenti attuativi tuttora in vigore per i quali vigono tuttora le relative norme tecniche di attuazione.
In questi ambiti, pertanto, si interviene solo nel rispetto della predetta trumentazione urbanistica e relativa normativi vigenti.

B)- Insediamenti produttivi esistenti sparsi.

Per quanto riguarda eventuali preesistenze sul territorio di aziende industriali ed artigianali localizzate al di fuori delle aree di tipi D1 e D2, è consentito il loro ampliamento solo a condizione di dimostrata necssità e/o inopportunità e/o imposibilità del trasferimento dell'attività in relazione a fattori di natura tecnico-economici ed a condizione: che risultino compatibili con l'igiene e la salu-

brità della zona in cui sorgono (cioè che non siano nocivi), che con la loro permanenza non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nella realizzazione funzionale di pubblici impianti (come svincoli stradali, tracciamenti viari, piazze e servizi similari), che non siano ubicati in aree che dal P.R.G. siano destinati a servizi e/o alla residenza.

Gli interventi vengono autorizzati mediante rilascio di concessione edilizia singola, con tutti gli oneri conseguenziali e sottoposti alle seguenti prescrizioni :

a)- l'ampliamento è ammissibile limitatamente al 50% dell'attuale superficie coperta, comunque non oltre il 70% della superficie dell'intero lotto, per la realizzazione di una volumetria che, in aggiunta a quella esistente, non superi un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,50 metri cubi per ogni metro quadrato di superficie del lotto e comunque fino a raggiungere al massimo il doppio della volumetria esistente;

b)- all'interno del lotto o marginalmente ad esso o nel suo interno, in posizione di gradimento dell'amministrazione comunale, debbono essere reperite e cedute gratuitamente quelle superfici

da destinare a spazi pubblici come previsto al primo comma dell'art. 5 del D. M. 1444/1968, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie del lotto;

c)- l'altezza massima delle costruzioni (anche in sopraelevazione) non deve superare m. 7,50, salvo le maggiori altezze delle costruzioni già esistenti;

d)- qualora la nuova costruzione non sorgesse sul confine, essa vi si deve distaccare di almeno m. 5,00;

e)- qualora i corpi di fabbrica non sorgessero in aderenza, la distanza minima tra pareti finestrate che si fronteggiano non può essere inferiore a m. 10,00;

f)- le porzioni di fabbrica costruite in ampliamento al piano terra debbono distaccarsi almeno m.10,00 dal filo strada ovvero della maggiore misura prevista dal D.M. 1404/1968; questa prescrizione non è valida in caso di sopraelevazione potendosi, in tale evenienza, conservare il filo fabbrica sottostante;

g)- all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area (da sottoporre a vincolo specifico con atto notarile) pari ad un posto mac

china effettivo (comprensivo dello spazio per lo stallo e per la manovra) per ogni addetto;

h)- è ammessa destinazione parziale per la residenza nella misura di una unità abitativa con superficie non superiore al 20% di quella destinata all'attività produttiva e comunque non superiore a mq.150 di superficie coperta.

Nell'esame preventivo della pratica edilizia di ampliamento dovrà essere accertato che l'azienda risulti ancora regolarmente iscritta ai rispettivi albi presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura.

ARTICOLO 16

AMBITO INSEDIATIVO AGRICOLO (ZONA E)

Comprende tutto il territorio comunale che non è tipizzato differentemente.

Gli interventi in questo ambito insediativo sono riservati all'esercizio di attività agricole o di quelle strettamente connesse all'agricoltura.

Le nuove costruzioni, sia produttive che abitative, vanno ammesse prevalentemente per soddisfare le necessità della produzione agricola, le quali debbono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che esplicitino sia l'utilizzazione delle costruzioni esistenti sia la necessità delle nuove.

E' consentita la costruzione di fabbricati al servizio dell'agricoltura in genere, di fabbricati rurali (quali stalle, porcili, sylos, serbatoi in genere, ricoveri per macchine agricole, eccetera), di fabbricati adibiti alla conservazione ed alla trasformazione di prodotti agricoli (annessi ad aziende agricole che lavorino prevalentemente prodotti propri), di edifici per allevamenti a carattere commerciale e industriale, di manufatti in genere necessari ad attività comunque direttamente connesse alla

sfruttamento in loco di risorse del soprassuolo.

La realizzazione di edifici per allevamenti intensivi è comunque subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed il controllo da parte della USL competente degli scarichi aereiformi, liquidi e solidi.

Le nuove costruzioni con destinazione d'uso riservata esclusivamente alla produzione, o l'ampliamento di quelle preesistenti, possono al massimo raggiungere la volumetria complessiva (compresa cioè anche quella eventualmente preesistente) corrispondente ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze, comunque riferite all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del terzo e quarto comma dell'art. 9 della legge regionale n. 6/1979 e successive modificazioni; essi debbono essere riferiti a superfici non inferiori alla minima unità colturale, di cui all'art. 846 del Codice Civile.

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad attività produttive debbono essere dimensionati in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la

lavorazione dei prodotti agricoli.

Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

In questo ambito sono consentiti altresì interventi di carattere agro-turistico in seno a tutte le aziende del territorio, con le prescrizioni di cui alla legge regionale n. 34 del 22/5/1985.

In questo ambito insediativo è ancora consentita la costruzione di serre come definite e disciplinate dalla legge regionale n. 19 del 11/9/1986.

Per evntuali interventi di valorizzazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici è consentito superare l'indice di fabbricabilità fondiaria fino al massimo di raggiungere 0,15 mc/mq, previa procedura di deroga secondo la normativa vigente.

A)- <u>Zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico.</u>

Esse sono individuate negli elaborati grafici di progetto (Tavole nn.1-2-~~11~~ 8).

I progetti per le costruzioni da realizzare debbono

essere corredati da una relazione tecnica, redatta da geologo iscritto all'Albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica del sito. Tale relazione non è richiesta per ampliamento ed annessi di volume inferiore a mc. 1.000. Il progetto deve essere sottoposto al preventivo esame dell'Ispettorato ripartimentale delle foreste per l'acquisizione di nulla osta.
Negli ambiti insediativi fin qui esaminati valgono inoltre i seguenti indici e prescrizioni :

Iff = mc/mq 0,03 .

Hm = m.7,50 salvo maggiore misura per edifici a destinazione speciale;

Dc = almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio e mai inferiore a m. 10,00;

Df = almeno pari alla altezza massima dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00;

Ds = minimo m. 10,00 dalle strade comunali, m.20,00 dalle strade provinciali e m. 30,00 da quelle statali e comunque mai inferiori a quelle prescritte dal D.I. n. 1404/1968;

* dovranno essere conservate eventuali preesistenze edilizie di interesse ambientale (come trulli, "casedde", ecc.);

* nuove recinzioni dovranno essere realizzate esclu-

sivamente con muretti in pietra a secco;

*gli edifici debbono risultare in armonia con l'ambiente, per cui dovranno usarsi tinteggiature di colore bianco, coperture con terrazze piane o con falde a lieve pendenza, lastrici solari accessibili solo a mezzo di rampe di scale esterne addossate ai muri perimetrali dell'edificio e mai all'interno di questo ed in vano proprio;

*é fatto obbligo di conservare la vegetazione naturale di alto fusto oltrechè piantare e curare fino a sicuro attecchimento almeno un albero di alto fusto per ogni 20 metri cubi di costruzione.

B)- <u>Zone ricadenti sotto il vincolo di particolare pregio ambientale</u>.

Esse sono individuate negli elaborati grafici di progetto (Tavole nn.1-2-8).

Per esse valgono gli stessi indici e prescrizioni come previsti per le precedenti zone, a meno solo dell'altezza degli edifici che non dovrà essere maggiore di m. 3,50. Per queste ultime zone è altresì

fatto obbligo di sottoporre preventivamente il progetto agli Organi statali e/o regionali preposti alla tutela e salvaguardia ambientale-paesaggistico per richiedere nulla-osta.

Gli interventi consentiti in questo ambito insediativo si attuano mediante rilascio di concessione edilizia singola, nonchè nel contesto della regolamentazione di cui al disposto dell'art. 9 e dell'art. 2 delle leggi regionali rispettivamente n. 6/1979 e n. 66/1979 e loro successive integrazioni e modificazioni.

ARTICOLO 17

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE INDIVIDUATE AI SENSI DEL DISPOSTO DELL'ART.4 DEL D.M. N. 1444/1968 (ZONA F).

Sono prioritariamente riservate ad interventi di iniziativa pubblica, pur non essendo esclusi quelli di iniziativa privata qualora le aree vengano ricomprese nei programmi pluriennali di attuazione del P.R.G. che verranno periodicamente formati dalla pubblica amministrazione e previo convenzionamento con la medesima.

Si opera mediante intervento a mezzo di concessione edilizia, previa stipula di apposita convenzione con la pubblica amministrazione al fine di regolamentare i rapporti tra pubblico e privato in relazione alle finalità che con l'intervento si intende perseguire e che dovranno concordare con i programmi che l'amministrazione si prefigge.

Nel caso di intervento per iniziativa pubblica, sia l'unità operativa minima di intervento che tutti gli indici edilizi e parametri urbanistici sono funzionali al tipo di attrezzature che la pubblica amministrazione intende realizzare.

la norma di cui al comma precedente vale anche nel caso di concorso combinato tra iniziativa pubblica e privata, previa però stipula di apposita convenzione, da sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio Comunale, che regoli i rapporti tra pubblico e privato ed in particolare verifichi la rispondenza dell'intervento ai programmi della pubblica amministrazione.

Nel caso di intervento per sola iniziativa privata, l'unità operativa minima di intervento deve comprendere tutta la superficie della intera maglia come individuata negli elaborati di progetto del P.R.G. o porzione di essa non inferiore a mq. 10.000, previa stipula di apposita convenzione, ed è sottoposto alle seguenti ulteriori prescrizioni:

a)- Nelle zone F3 ed F4 destinate all'istruzione su.lm5

periore :

Iff = mc/mq 1,50;

Hm = m. 10,00;

Dc = m. 20,00;

Ds = m. 20,00;

Df = pari alla misura dell'altezza della fronte più alta del fabbricato prospiciente;

P = un metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione;

Sl = almeno il 50% dell'intera superficie del lotto con obbligo di sistemazione a verde.

b)- Nelle zone F1 destinate a parchi pubblici e territoriali si possono insediare attrezzature per lo svago, il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, teatri all'aperto, impianti sportivi ed altre attrezzature similari, soggette ai seguenti indici :

Iff = mc/mq 0,15;

Hm = m. 5,00;

Dc = m. 30,00;

Ds = m. 30,00;

Df = m. 50,00;

P = superficie pari ad almeno il 20% dell'intero lotto;

Sl = almeno il 70% dell'area del lotto con obbligo di sistemazione a verde.

c)- Nelle zone F2 destinate alla costruzione di sedi ed attrezzature per opere sanitarie ed ospedaliere è consentito costruirvi edifici ed at-

trezzature a carattere ospedaliero e sanitario nonchè alloggi ed organizzazioni residenziali destinati alle esigenze di servizio, di custodia e di formazione professionale sanitaria, nel rispetto dei seguenti indici :

Iff = mc/mq 1,50;

Hm = m. 10,00;

Dc = m. 15,00;

Ds = m. 20,00;

Df = m. 20,00;

Sl = 50% dell'intera estensione del lotto con obbligo di distamazione a verde;

P = Superficie pari ad almeno il 15% di quella del lotto oltre un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione.

ARTICOLO 18

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE NON CONTEMPLATE NELLA ELENCAZIONE DELL'ART.4 DEL D.M. N. 1444/1968 (ZONA G).

Esse sono riservate ad interventi di iniziativa da parte di Enti pubblici o di privati per l'insediamento di attrezzature per attività socio-culturali, assistenziali, fieristiche, commerciali (stabili o ambulanti),alberghiere, sportive, per autostazioni, per rimessaggio di mezzi pubblici o privati ed altre attrezzature similari.

Si opera mediante intervento diretto a mezzo di concessione edilizia previa stipula di apposita convenzione con la pubblica amministrazione al fine di regolamentare i rapporti tra pubblico e privato in relazione alle finalità che con l'intervento si intende perseguire e che dovranno concordare con i programmi che l'amministrazione si prefigge.

Nel caso di intervento per iniziativa pubblica sia l'unità operativa minima di intervento che tutti gli indici edilizi e parametri urbanistici sono funzionali al tipo di attrezzatura che la pubblica amministrazione intende realizzare.

Nel caso di intervento privato, l'unità operativa minima di intervento deve comprendere la superficie dell'intera maglia urbanistica come individuata negli elaborati di P.R.G. o porzione di essa che non risulti inferiore a mq. 10.000, previa stipula di apposita convenzione.

Sempre in caso di iniziativa privata gli interventi sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni di cattere particolare :

a)- per la zona G1 destinata a mattatoio e foro boario:

Iff = mc/mq 0,50;

Hm = m. 8,00;

Dc = m. 30,00;

Ds = m. 30,00;

Df = m. 10,00;

Sl = 50% dell'intera superficie del lotto con obbligo di sistemazione a verde;

P = un decimo della superficie del lotto oltre a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione.

b)- Per la Zona G2 destinata ad attività socio-culturali, fieristiche, commerciali (stabili o

ambulanti), alberghiere, sportive, per autostazioni, per rimessaggio dei mezzi pubblici e/o privati, assistenziali:

Iff = mc/mq 0,75;

Hm = m. 8,00;

Dc = m. 10,00;

Ds = m. 10,00;

Df = m. 10,00;

Sl = 60% dell'intera superficie del lotto con obbligo di sistemazione a verde;

P = un ventesimo della superficie del lotto oltre a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione.

c)- Per le zone G3 e G4, rispettivamente destinate ad impianti tecnologici terminali di quelli a rete e/o di accumulo finale ed a stazione ferroviaria, gli indici edilizi ed i parametri urbanistici sono funzionali alle caratteristiche del tipo di servizio che la pubblica amministrazione intende realizzare.

ARTICOLO 19

AREE POSTE A RISPETTO DI VIABILITA' (D.M. 1404/1968) E/O DI ATTREZZATURE

I suoli compresi in queste aree hanno suscettività edificatoria identica a quella dei suoli contermini solo che è fatto divieto di erigere sopra di essi costruzioni anche a carattere provvisorio e/o di precarietà, fatta eccezione solamente per la installazione temporanea di chioschi per carburanti la cui autorizzazione può essere concessa previa stipula di convenzione con l'amministrazione comunale.
Per quanto attiene infine alle aree contigue al tracciato ferroviario, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. n.753 dell'11 luglio 1980 (sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario).

con riferimento alle aree di rispetto interposte tra la zona industriale D2 e la zona omogenea B3 di P.R.G., attesa la funzione di separazione tra le predette funzioni urbanistiche, le stesse intendono come verde di rispetto, con destinazione confermata della strumentazione urbanistica preventiva vigente.

ARTICOLO 20

AREE POSTE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA (ZONA S)

Tutte le aree per i servizi della residenza, come identificate esplicitamente nelle tavole di piano, sono destinate alle attività di cui al precedente art.5.

L'attività urbanistico-edilizia in queste aree, quand'anche fossero dotate di tutte le opere di urbanizzazione come previste dalla legge regionale n. 6/1985, è consentita esclusivamente se comprese nei programmi pluriennali di attuazione che verranno periodicamente formulati dall'amministrazione comunale.

Nel caso di intervento per sola iniziativa pubblica, sia l'unità operativa minima di intervento che tutti gli indici e paametri urbanistico-edilizi sono funzionali al tipo di attrezzatura che la pubblica amministrazione intende realizzare.

La norma di cui al comma precedente vale anche nel caso di concorso combinato tra iniziativa pubblica e privata, previa però stipula di apposita convenzione, da sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio Comunale, che regoli i rapporti

tra pubblico e privato ed in particolare verifichi la rispondenza dell'intervento ai programmi della pubblica amministrazione.

In caso di intervento per sola iniziativa privata, l'unità operativa minima di intervento deve comprendere la sistemazione generale di tutta l'area assoggettata al tipo di vincolo del servizio che si intende realizzare, previa stipula di apposita convenzione e l'attività di trasformazione urbanistico-edilizia rimane assogettata alle seguenti altre prescrizioni:

a)- aree per l'istruzione :

Iff = mc/mq 1,00;

Hm = m. 15,00;

Dc = m. 15,00;

Df = m. 15,00;

Ds = m. 15,00;

Sl = 50% dell'intera superficie del lotto con obbligo di sistemazione a verde;

P = 10% dell'area oltre ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione;

b)- aree per attrezzature di interesse comune :

Iff = mc/mq 1,50;

Hm = m. 15,00 (anche maggiore per eventuali campanili di chiese);

Dc = m. 10,00;

Df = m. 10,00;

Ds = m. 10,00;

Sl = 40% dell'intera superficie del lotto con obbligo di sistemazione a verde;

P = 15% dell'area oltre ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione;

c)- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport:

Iff = mc/mq 0,15;

Hm = m. 4,00;

Dc = m. 15,00;

Df = m. 15,00;

Ds = m. 15,00;

P = 20% dell'area oltre ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi del volume della costruzione;

d)- aree per parcheggi:

E' consentita la costruzione di autosili previo convenzionamento con l'amministrazione comunale e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 50% dell'area;

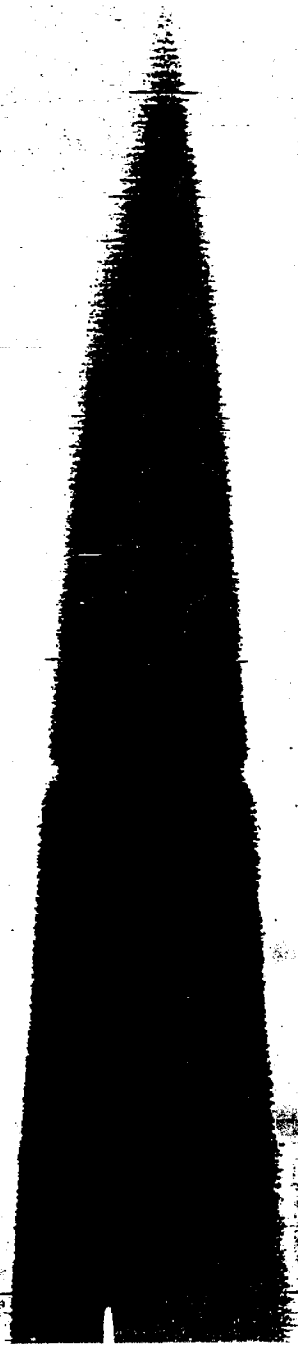
Hm = m. 15,00;

Dc = m. 10,00, salvo maggiori distanze imposte da leggi e regolamenti speciali;

Df = m. 10,00, salvo maggiori distanze imposte da leggi e regolamenti speciali;

Ds = m.15,00, salvo maggiori distanze imposte da leggi e regolamenti speciali;

Sl = 20% dell'area con obbligo di sistemazione a verde.



ARTICOLO 21

AREE POSTE A RISPETTO DI IMPIANTI INQUINANTI (ZONA RI)

Sono consentite solo costruzioni a carattere precario e provvisorio per strutture al servizio di verde attrezzato.

Valgono le seguenti prescrizioni:

Iff = mc/mq 0,01

Hm = m. 4,00

Df = m. 20,00

Dc = m. 20,00

Ds = m. 20,00

P = 50% dell'area

Distanza dall'impianto: m.150,00