COMUNE DI **CAPURSO**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

LEGGE REGIONALE 31.5.1980 N.56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

MAGGIO '92

NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

10

ELABORAZIONE : PROF. ING. GIOVANNI FUZIO
PROF. ING. ALMERICO REALFONZO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - PARTE GENERALE

ART. 1.1 - Elaborati costituenti il P.R.G.C.
" 1.2 - Finalità del P.R.G.C.
" 1.3 - Applicazione del P.R.G.C.
" 1.4 - Attuazione del P.R.G.C.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

ART. 1.5 - Indici edilizi
" 1.6 - Indici medi per abitante
" 1.7 - Superficie territoriale
" 1.8 - Indice di fabbricabilità territoriale
" 1.9 - Densità territoriale
" 1.10 - Unità operativa minima
" 1.11 - Superficie fondiaria
" 1.12 - Indice di fabbricabilità fondiario
" 1.13 - Superficie coperta
" 1.14 - Superficie di piano
" 1.15 - Altezza massima
" 1.16 - Altezza delle fronti
" 1.17 - Altezza lorda dei piani
" 1.18 - Volume degli edifici
" 1.19 - Distanza dai confini, tra i fabbricati, dalla strada
" 1.20 - Rapporto di copertura
" 1.21 - Parcheggi
" 1.22 - Autorimesse
" 1.23 - Parcheggi pubblici
" 1.24 - Verde condominiale
" 1.25 - Area di rispetto
" 1.26 - Verde privato
" 1.27 - Verde di decoro
" 1.28 - Maglia di minimo intervento.
" 1.29 - Comparto.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO III - ZONA DI USO PUBBLICO

ART. 2.1 - Aree di uso pubblico
" 2.2 - Aree per le urban. primarie
" 2.3 - Aree per le urban. secondarie
" 2.4 - Aree per le attrezzature di pubblico interesse
" 2.5 - Infrastrutture stradali e ferroviarie, verde di decoso

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 2.6 - Zona produttive : suddivisione e norme generali
" 2.7 - Zone per attività primarie di tipo E1
" 2.8 - Zone per attività primarie di tipo E2
" 2.9 - Zone per attività primarie di tipo E3
" 2.10 - Zone per attività secondarie: artigianato di servizio (D1)
" 2.11 - Zone per impianti di lavorazione prodotti agricoli, depositi commerciali, laboratori : di completamento (D2)
" 2.12 - Zone per industrie : di nuovo impianto (D3)

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI : CARATTERI GENERALI

ART. 2.13 - Destinazioni
" 2.14 - Suddivisione
" 2.15 - Aree residenziali (A, B, C)
" 2.16 - Aree per i servizi della residenza

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI : DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 2.17 - Centro antico
" 2.18 - Zone di completamento : Norme generali
" 2.19 - Zone di completamento : esecuzione del P.R.G.C.
" 2.20 - Zone di completamento di interesse ambientale (B1)
" 2.21 - Zone di completamento (B2)
" 2.22 - Zone di completamento : edifici monumentali
" 2.23 - Zone di completamento : P.E.E.P. in atto (B3)
" 2.24 - Zone di espansione : norme generali

ART. 2.25 - Zone di espansione parzialmente urbanizzate (C1)
" 2.26 - Zone di espansione a carattere terziario-direzionale (C2)
" 2.27 - Zone di espansione : di nuovo impianto (C3)
" 2.28 - Aree a verde privato

CAPO VII - SERVIZI PER LA RESIDENZA

ART. 2.29 - Aree per i servizi delle zone residenziali esistenti
" 2.30 - Aree per asili nido, per scuole materne e dell'obbligo
" 2.31 - Aree per chiese ed opere parrocchiali, per centri civici e sociali
" 2.32 - Aree per parchi e giuochi
" 2.33 - Aree per parcheggi pubblici
" 2.34 - Aree per i servizi della residenza entro i limiti delle aree omogenee di completamento

TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO VIII - ESECUZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 3.1 - Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi
" 3.2 - Varianti agli strumenti urbanistici esecutivi
" 3.3 - Demolizione e ricostruzione di edifici
" 3.4 - Rispetto delle alberature di alto fusto
" 3.5 - Utilizzazione degli indici di fabbricabilità
" 3.6 - Cambiamento di destinazione
" 3.7 - Edifici abusivi
" 3.8 - Adeguamento della disciplina vigente
" 3.9 - Concessione in deroga
" 3.10 - Differenze tra elaborati
" 3.11 - Comparti di minimo intervento e fasi di attuazione del P.R.G.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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.) di Capurso sono :

1 - Relazione
2 - Inquadramento territoriale (1:50.000/25.000)
3 - Territorio comunale : stato dei luoghi (1:5.000)
4 - Territorio comunale : zonizzazione (1:5.000)
5 - Territorio comunale : viabilità di PRGC (1:5.000)
6 - Centro abitato : stato dei luoghi (1:2.000)
7 - Centro abitato : viabilità di P.R.G. (1:2.000)
8 - Centro abitato : zonizzazione di P.R.G. (1:2.000)
9 - Comparti, fasi di attuazione, urbanizzazioni secondarie (1:5.000)
10 - Norme tecniche di esecuzione
11 - Regolamento edilizio.

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

Le norme tecniche di esecuzione e gli elaborati grafici di P.R.G.C. costituiscono gli strumenti per la strutturazione del territorio comunale, secondo i Programmi Pluriennali di Attuazione, e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

Le tavole n. 6, n. 7 e n. 8 sono da considerarsi, ai sensi dell'art. 15, lettera e, della legge regionale n.56/80, sostitutive della strumentazione esecutiva per le zone omogenee B.

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

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 a tutto il terri-

torio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici.

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

ART. 1.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'Amministrazione Comunale procede alla attuazione del P.R.G.C. attraverso i "Programmi Pluriennali di Attuazione" così come disciplinati dal vigente ordinamento.

CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

ART. 1.5 - INDICI EDILIZI

Gli indici edilizi completano le norme sui minimi "standards" residenziali previsti dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G.C.

ART. 1.6 - INDICI MEDI PER ABITANTE

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

a) superficie lorda abitabile : mq 30/ab di cui mq 25 per destinazioni specificatamente residenziali e mq 5 per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili;

b) volume lordo abitabile : mc 100/ab, di cui mc 80 per destinazioni residenziali e mc 20 per destinazioni non specificatamente residenziali.

ART. 1.7 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t)

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

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

ART. 1.8 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (I_{ft})

L'indice di fabbricabilità territoriale é dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

ART. 1.9 - DENSITA' TERRITORIALE (D_t)

La densità territoriale é data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

ART. 1.10 - UNITA' OPERATIVA MINIMA (U_m)

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

ART. 1.11 - SUPERFICIE FONDIARIA (S_f)

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

ART. 1.12 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (I_{ff})

L'indice di fabbricabilità fondiaria é dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

ART. 1.13 - SUPERFICIE COPERTA (S_c)

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori

terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi su tre lati), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano : balconi aperti su almeno due lati, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto ; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

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

ART. 1.14 - SUPERFICIE DI PIANO (S_p)

La superficie di piano é rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente su due o più lati.

ART. 1.15 - ALTEZZA MASSIMA (H_m)

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

ART. 1.16 - ALTEZZA DELLE FRONTI (H_f)

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato é misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato e del piano di campagna fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.

ART. 1.17 - ALTEZZA LORDA DEI PIANI (H_p)

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio é rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dalla altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

ART. 1.18 - VOLUME DEGLI EDIFICI (V)

Il volume di un edificio é rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano é determinato moltiplicando la superficie chiusa (Sp) per la rispettiva altezza (Hp). Il volume dei piani seminterrati é computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici come definiti ai sensi della Circolare Min. LL.PP. n.2474 del 31/1/73 non sono computati.

ART. 1.19 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc), DISTANZA TRA FABBRICATI (Df), DISTANZA DALLA STRADA (Ds)

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco tra i fabbricati, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza dalla strada è, la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato, esclusi i balconi totalmente aperti.

Le distanze minime del fabbricato dai confini, dagli altri fabbricati e dalla strada, ove non siano nulle, sono vincolanti per la perimetrazione della sagoma entro terra, salve le specificazioni di cui all'art. 1.13.

La definizione delle distanze da "affacci" e/o "superfici finestrate" è rappresentata dalla parallela all'affaccio per tutta la sua lunghezza, raccordata agli estremi con raggio di pari misura.

ART. 1.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

Il rapporto di copertura é dato dalla percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

ART. 1.21 - PARCHEGGI (P)

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765 e dall'art.2 della legge 24/3/1989 n. 122 .

ART. 1.22 - AUTORIMESSE (A)

Sono denominati autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permamente : la superficie minima in esse destinate ad un posto macchina é stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

ART. 1.23 - PARCHEGGI PUBBLICI (P_p)

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera d, del D.M. 2.4.1968.

ART. 1.24 - VERDE CONDOMINIALE (V_c)

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

ART. 1.25 - AREA DI RISPETTO (A_r)

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione. Tali aree sono comprese nella zona omogenea confinante e la distanza minima va osservata anche nel sottosuolo.

ART. 1.26 - VERDE PRIVATO (VP)

Area a verde, lasciata allo stato naturale oppure coltivata in senso agricolo oppure arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero.

ART. 1.27 - VERDE DI DECORO (VD)

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

ART. 1.28 - MAGLIA DI MINIMO INTERVENTO (Mmi)

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

ART. 1.29 - COMPARTO (Co)

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

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO III - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 2.1 - AREE DI USO PUBBLICO

Le aree di uso pubblico sono di proprietà sia pubblica che privata.

Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (piano particolareggiato).

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

Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione di uso pubblico, il Comune ha possibilità, entro dodici mesi dalla presentazione della istanza, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

ART. 2.2 - AREE PER LE URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Le urbanizzazioni primarie sono quelle definite nella tabella C della l.r. 6/12.2.1979 e s.m.

Esse si realizzano su aree di proprietà pubblica attraverso interventi diretti con pro-

getti approvati dal Consiglio Comunale oppure, per le zone di espansione (sia residenziale sia produttiva), in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune.

ART. 2.3 - AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le urbanizzazioni secondarie sono quelle definite nell'art. 3 del DIM n. 1444/2.4.68.

Vengono classificate in :

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie);
- attrezzature (edificio per il culto, attrezzature socio-culturali, attrezzature sanitarie, attrezzature commerciali e mercati);
- spazi pubblici a verde e per lo sport di quartiere;
- parcheggi.

Esse vanno realizzate secondo le indicazioni del P.R.G. in esecuzione di progetti conformi alle specifiche normative.

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

Ift - indice di fabbricabilità territoriale : max 0,05 mc/mq

Rc - rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P - parcheggi : min. 10% dell'area;

Vp - verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti : min. 80% dell'area;

Dc - distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 ml;

Ds - distanza dalle strade : min. 10 ml.

ART. 2.4 - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE (Zona F)

1. Le attrezzature di pubblico interesse sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e colturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

In tali aree si insediano :

a) attrezzature scolastiche di grado superiore (medio, universitario, post-univers., di ricerca) nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max: 2 mc/mq
Rc - rapporto di copertura : max 30% dell'area
P - parcheggi : min. 20% dell'area
Va - verde e strade di servizio : min. 50% dell'area

b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché di alloggi e organizzazioni residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e di custodia, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max : 2 mc/mq
Rc - rapporto di copertura : max 30% dell'area
P - parcheggi : min 20% dell'area
Va - verde e strade di servizio : min 50% dell'area.

c) attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale; sia servizi di tipo tecnico.

Le prescrizioni per tali insediamenti sono le seguenti :

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max : mc/mq 2;
Rc - rapporto di copertura : max 30% della area;
P - parcheggi : min 20% dell'area;
Va - verde e strade di servizio : max 50% dell'area;
Dc - distanza dei fabbricati dal confine: min ml 10;
Df - distanza tra i fabbricati : min semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Per i recapiti terminali dei rifiuti solidi e liquidi vanno rispettate le specifiche normative statali e regionali.

Per l'impianto terminale esistente della rete fognaria, in particolare, per l'edificazione viene stabilita una fascia di rispetto di ml 100 (Disposizione Ministero LL.PP. 4/2/1977) dal perimetro dell'area interessata.

d) attrezzature destinate al tempo libero ed alla qualificazione ambientale da insediare in aree destinate a verde pubblico.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Nelle aree a verde pubblico di quartiere (VPQ) è ammessa la installazione di chioschi per attività ricreative, ristoranti, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

Ift- indice di fabbricabilità territo - riale : max 0,05 mc/mq
Rc - rapporto di copertura : max 2% dell'area;
P - parcheggi : min. 10% dell'area;
Vp - verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti : min. 88% dell'area;
Dc - distanza dei fabbricati dai confini : min. 20 ml;
Ds - distanza dalle strade : min. 15 ml.

e) attrezzature cimiteriali. Nelle aree cimiteriali é ammessa la installazione di : edifici a carattere cimiteriale, con gli eventuali alloggi per la custodia; gli edifici per il culto; i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d'uso; i parcheggi, in esecuzione di progetti comunali.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono allocabili parcheggi pubblici e privati e sono consentite le attività produttive della zona agricola.

2. Nelle aree per le attrezzature di cui alle lettere a) b) c) d) la costruzione di edifici ed impianti é subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia; se l'intera maglia é impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione é subordinata all'approvazione di un progetto unitario.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di ml 8 alle aule per assemblee ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

3. Le attrezzature di pubblico interesse di cui alle lettere a) b) c) d) possono essere di iniziativa privata : in tale caso la loro realizzazione é preceduta da specifica con -

venzione al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.
Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro dodici mesi dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati: al Comune, pertanto, va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

ART. 2.5 - INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE

a) Viabilità

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in :

a) strade, nodi stradali e piazze;
b) parcheggi;
c) rispetti stradali.

Nelle aree sub a), é imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, é consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art. 3, comma 2° lett. d D.M. 2.4.1968, nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili. Nelle zone sub c) sono in ogni caso ammissibili le opere di cui alla Circolare Min. LL.PP. 30/12/70 n.5980, punto 7.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale emanerà apposita regolamentazione.

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

Le strade si classificano in :

a) strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dal centro abitato;

b) strade di scorrimento con funzioni di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari all'interno della rete viaria cittadina;

c) strade di quartiere con funzioni di collegamento tra quartieri limitrofi;

d) strade locali, a servizio diretto degli insediamenti.

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

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni della circolare n. 2575/8.8. 1986 del Ministero LL.PP.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa.

b) Ferrovia.

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

c) Verde di decoro

Nelle aree a verde di decoro sono poste a dimora piantumazioni in modo adeguato al sito. E' possibile localizzarvi stazioni di servizio per la circolazione su progetto approvato dal Consiglio Comunale.

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 2.6 - ZONE PRODUTTIVE : SUDDIVISIONE E NORME GENERALI

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.

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

Nelle zone E1, E2 le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, vanno ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazioni o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRGC individua.

Per le stesse zone, nelle aree boscate, (aree interessate da "vegetazione di specie legnose selvatiche-arboree o frutticose, riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, diretta o indiretta") non é consentita edificazione; nelle radure o in tutte le zone "ospitanti comunità vegetali non evolubili a macchia alta od a bosco d'alto fusto, che pur hanno grande rilevanza naturalistica e paesaggistica" l'edificazione può avvenire previo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

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

Nelle zone E1, E2, D2 la edificazione é subordinata al rilascio di concessione edilizia; nelle zone E3, D1, D3, la edificazione é subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

ART. 2.7 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E1

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima (aratro) : mq 3.125

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria : 0,05 mc/mq di cui destinati alla residenza : 0,03 mc/mq

Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f. .

H - altezza massima : ml 8, salvo costruzioni speciali

Dc - distanza dai confini : min. ml 10

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

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico : min ml 20

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

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G.C. individua.
Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodct-

ti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, é ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E1 é consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m.6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

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

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

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

ART. 2.8 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E2

Le zone per attività primarie di tipo E2 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela di caratteristiche naturali e ambientali; non vi sono ammesse attività industruali o estrattive; in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti :

Sf - superficie fondiaria minima (lotto) : mq 20.000;
Iff - indice di fabbricabilità fondiaria : 0,01 mc/mq;
H - altezza massima : ml 4;
Dc - distanza dai confini : ml 10;
ARS - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

ART. 2.9 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E3

Le zone per attività primarie di tipo E3 sono destinate in prevalenza all'insediamento di attività zootecniche con relativi impianti anche di macellazione e conservazione.
L'intervento in dette zone é subordinato all' approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta la maglia di PREC contenente le seguenti prescrizioni :

Sf - sup. fond. min.(del lotto) mq 5.000;
Rc - rapporto di copertura max: 20% del lotto;
Iff - Indice di fabbr.fondiaria : 0,5 mc/mq;
P - parcheggi : minimo 10% del lotto;
Dc - distanza dai confini: min. 10 ml;
Ds - distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico esecutivo: min. ml. 20;

Servizi - min.10% della superfice dell'intera maglia.
H - altezza massima: ml.8,00 salvo volumi speciali.

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

La realizzazione di allevamenti intensivi é, comunque, subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed il controllo da parte della USL competente degli scarichi aereiformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

ART. 2.10 - ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE : ARTIGIANATO

Le zone per attività secondarie relative allo artigianato di servizio sono destinate alla concentrazione di unità locali operanti in stretto rapporto con la residenza.

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

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

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera maglia di P.R.G.C.

Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del D.I.M. 2.4.1968,e deve prescrivere

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq 500;

ASR- aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza = 18 mq ogni 100 mc residenziali

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo : mc/mq 3;
Rc - rapporto di copertura massimo : 60% del lotto;
P - parcheggi : minimo 10% del lotto;
H - altezza massima : ml 8
Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza : minimo ml 10;
Ds - distanza dalle strade : minimo ml 5.

Per ogni lotto, nell'ambito della volumetria prescritta é consentito l'insediamento di residenze nella misura massima di due alloggi, per non più del 50% della volumetria, aventi le caratteristiche di legge dell'edilizia economina e popolare.

ART. 2.11 - ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE : IMPIANTI DI LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI, DEPOSITI COMMERCIALI, LABORATORI : DI COMPLETAMENTO (D2)

Sono zone di completamento con destinazione mista di lavorazione, deposito commercializzazione.

Per le maglie sottoposte al vigente strumento urbanistico esecutivo il P.R.G.C. recepisce il P.P.,che va ampliato alla maglia.

Per le maglie D2 di completamento non soggette al P.P., la edificazione rimane subordinata al rilascio di concessione edilizia ed al rispetto delle seguenti prescrizioni :

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq 2.000 salvo che non si tratti di lotto intercluso tra lotti già edificati;
Rc - rapporto di copertura massimo : 50% del lotto;
Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo : 3,5 mc/mq;
Dc - distanza minima dai confini : m 6,00;
Ds - distanza minima dal ciglio stradale : m 10,00;

Pp - parcheggi pubblici : 25% del lotto.

Gli edifici destinati ad uffici ed abitazione del personale non possono superare l'altezza massima di m 8,00 ed un volume pari ad 1/10 dell'intero volume ammesso dall'Iff.

ART. 2.12 - ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE : DI NUOVO IMPIANTO

Le zone per attività secondarie sono destinate alle attività produttive industriali di tipo non nocivo alle attività di servizio per la produzione, all'artigianato di produzione, al deposito all'ingrosso, alle attività annonarie e simili, comprese le commerciali, e relativi annessi (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitaria, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e direzione).

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G.C.- Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del D.I.M. 2/4/1968, e deve prescrivere :

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq 500;
Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massima : 2,50 mc/mq;
Rc - rapporto di copertura massimo : 40% del lotto;
P - parcheggi : min. 15% del lotto;
H - altezza massima : ml 8 salvo volumi speciali;
Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza : min. ml 10;
Ds - distanza dalle strade : min. ml 5.
ARS- aree per i servizi della residenza nella misura indicata nelle tavole di Piano.

Nell'ambito della volumetria prescritta sono consentiti alloggi di servizio per il personale per un volume max pari al 15% di quello complessivo, aventi - se di tipo familiare - le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare. E' obbligatoria formazione del comparto.

CAPO V - ZONE RESIDENZIALI : CARATTERI GENERALI

ART. 2.13 - DESTINAZIONI

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito specificati.

Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentite le seguenti attività : negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.

Fanno anche parte della zona residenziale i seguenti servizi le cui aree sono localizzate nelle tavole di Piano con esclusione di massima delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi : asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giuochi, sports e parcheggi.

ART. 2.14 - SUDDIVISIONE

Le zone residenziali si suddividono in aree residenziali e aree per servizi della residenza.

ART. 2.15 - AREE RESIDENZIALI (A, B, C)

Le aree residenziali si articolano in :

- centro antico (A)
- zone di completamento di interesse ambientale (B1)
- zone di completamento (B2)
- zone di completamento per edilizia economica e popolare in atto (B3)

- zone di espansione parzialmente urbanizzate (C1)
- zone di espansione a carattere terziario-direzionale (C2)
- zone di espansione di nuovo impianto (C3).

ART. 2.16 - AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA (ASR)

Le aree per i servizi della residenza sono le seguenti :

- 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
- per un totale di	mq/ab	18,00

Per le zone di espansione gli elaborati del Piano non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi; queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia omogeneamente definita, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di servizio e delle superfici individuate nella tavola di Piano.

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI : DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 2.17 - CENTRO ANTICO (A)

Il P.R.G.C. recepisce il Piano di Recupero (PdR) adottato con delibera n. 77 del 10.5.1983 dal Consiglio Comunale di Capurso, limitatamente alla zona omogenea A.

Tale P.d.R., pertanto, diviene parte integrante - sempre per la sola zona omogenea A - del P.R.G.C.

ART. 2.18 - ZONA DI COMPLETAMENTO (ZONA OMOGENEA DI TIPO B) : NORME GENERALI

Vengono 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.

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 Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione consultiva edilizia, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari.

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.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli uffici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e

formali e, conseguentemente, consente interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

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

In particolare :

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 vengono installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).

   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).

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

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

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

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

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

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

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

3. Negli interventi di recupero, e cioé di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesi

stenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 13.11.1970) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

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

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

ART. 2.19 - ZONA DI COMPLETAMENTO (ZONA OMOGENEA DI TIPO B) : ESECUZIONE DEL P.R.G.C.

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

Nella zona residenziale 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 di ristrutturazione edilizia
e) interventi di completamento edilizio
f) edificazione delle aree libere residue

in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento é prescritto nei casi di:

1. maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali le aree libere sono in misura superiore ad un terzo rispetto a quella totale, ivi comprese in ogni caso le aree specificatamente individuate e subordinate a strumento attuativo nella tavola 8 di P.R.G., e fatte salve invece le maglie nell'ambito delle quali le aree libere risultano di superficie complessiva inferiore a mq.600;

2. interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica (lettera e, art. 31 della legge statale 5.7.1978 n. 457);

in conformità degli articoli 18 ÷ 28 della legge Regione Puglia 31.5.1980 n. 56.

ART. 2.20 - ZONA DI COMPLETAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE (B1)

Nella zona di completamento di interesse ambientale sono consentiti gli interventi edilizi diretti di :

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro
- ristrutturazione edilizia che non porti modificazioni nei prospetti dell'edificio

così come definiti nel Regolamento Edilizio del P.R.G.C.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se estesi all'intera maglia di P.R.G.C.

In tale caso il piano urbanistico esecutivo (PP,PL e piano di recupero di iniziativa pubblica o privata) deve prevedere il restauro del prospetto sulla strada principale (via Torricella, via Lattanzio, P.za Umberto, via Roma, via Mizzi, P.za Marconi, via Madonna del Pozzo, via Madonna delle Grazie, P.za Matteotti, P.zza Libertà, via Noicattaro) ed il restauro o ristrutturazione del relativo edificio; deve anche prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nella maglia attraverso : aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici); può prevedere sostituzioni edilizie mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti, con la possibilità di realizzare a livello stradale percorsi pedonali in porticato della profondità minima di ml.3, e con eventuale recupero dei relativi volumi. E' consentito prevedere completamenti edilizi con soprelevazione del primo piano su piano terra o piano rialzato esistente.
E' consentita la costruzione ex novo sulle aree libere non asservite a fabbricati, privilegiando destinazioni di uso collettivo e mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani preesistenti e circostanti, nonchè la possibilità dei percorsi pedonali in porticato come innanzi precisati.

Per gli interventi di sostituzione edilizia, di completamento e di costruzione ex novo come innanzi definiti, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq., o superiore quando esso non ecceda il 70% della densità fondiaria media della maglia di riferimento sottoposta al piano urbanistico esecutivo.

Art. 2.21 - ZONA DI COMPLETAMENTO (B2)

Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, così come definiti nell'art. 2.19 .

Nella formazione di interventi urbanistici esecutivi e negli interventi edilizi diretti (ove consentiti, fatto salvo il caso della sopraelevazione del solo 1° piano di cui all'art. 2.10 del R.E.) vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera;

Iff - indice di fabbricabilità fondiario massimo: 5 mc/mq., o superiore nel caso di interventi urbanistici esecutivi e quando esso non ecceda il 70% della densità fondiaria media della maglia di riferimento; da applicarsi sulla Um;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area fondiaria libera;

H - altezza massima: pari alla somma della larghezza stradale e dell'arretramento, con massimo assoluto di 14,50 ml.;

Dc - distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml.5, oppure nulla;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x 0,5, con un minimo di ml.10, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Ds - distanza dal ciglio stradale: secondo allineamento preesistante, con arretramento minimo di ml.4;

P - parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc.;

Pp - parcheggi pubblici, da cedere a titolo gratuito al Comune: fascia di 4 ml. di arretramento lungo il ciglio stradale.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Nel caso delle maglie B2.X, B2.Y :

IL P.R.G.C. recepisce le prescrizioni della Variante al PdF adottata con delibera CC n. 118/28.9.79, approvata con DGR n. 4348/1.6.81 (Iff = 3 mc/mq; ASR = 9 mq/100 mc).

ART. 2.22 - ZONA DI COMPLETAMENTO (B1) e (B2): EDIFICI MONUMENTALI

Per gli edifici di importanza storica ed architettonica presenti nella zona di completamento sono consentiti interventi edilizi diretti di : manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro. I relativi edifici monumentali sono individuati sulla tav. 8:
I relativi progetti devono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Puglia.

ART. 2.23 - ZONA DI COMPLETAMENTO (B3) : P.E.E.P. IN ATTO

Nelle aree, così come perimetrate dal P.R.G. C., impegnate dal Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare approvato con decreto P.G.R. n. 2309/21.5.1975, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni.

ART. 2.24 - ZONA DI ESPANSIONE (C) : NORME GENERALI

Nella zona di espansione C1, C2, C3 ogni intervento edilizio o urbanizzativo é subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetrati nella tav.9, costituenti comparti di minimo intervento ex art.51 -punto m- L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.I.M. 2/4/1968, così come specificato nella tavola di Piano, e nell'articolo 2.16 delle presenti norme.

Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

ART. 2.25 - ZONA DI ESPANSIONE PARZIALMENTE URBANIZZATA (C1)

Nella zona di espansione parzialmente urbanizzata (C1), gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni :

Ift- indice di fabbricabilità territoriale : mc/mq 1,72

ASR- aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza = 18 mq/100 mc
Vanno comunque reperite le aree per i servizi nella misura fissata dalla tabella riportata nella tav.9 di P.R.G. .

Rc - rapporto di copertura : massimo 50% della superficie fondiaria

H - altezza massima : ml 14,50

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 = $(H_1 + H_2)\ 0,5$ con un minimo di ml 10

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml 5

Vc - verde condominiale : minimo 25% della superficie fondiaria

P - parcheggi : 1 mq. ogni 10 mc. ex lege n.122/89.

ART. 2.26 - ZONA DI ESPANSIONE A CARATTERE TERZIARIO-DIREZIONALE (C2)

Nella zona di espansione a carattere terziario-direzionale sono consentiti insediamenti destinati : agli alberghi; agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici); alle attività ausiliarie del commercio ed al commercio, alle attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie; allo spettacolo e relativi servizi; attività di servizio per le atti-

vità produttive. Tali insediamenti sono frammisti alla residenza che non può superare la misura massima del 50% delle superfici di Piano.

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

Ift- indice di fabbricabilità territoriale : mc/mq 2,0

ASR- aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza : 18 mq/ogni 100 mc destinati alla residenza

ASR- aree pubbliche da destinarsi a servizi per le attività terziario-direzionali (D.I.M. 2/4/1968, art. 5) : 80 mq ogni 100 mq destinati al terziario-direzionale

Rc - rapporto di copertura : massimo 50% dell'area

H - altezza massima : ml 18

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 = $(H_1 + H_2)$ 0,5 con un minimo di ml 10

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

ART. 2.27 - ZONA DI ESPANSIONE : DI NUOVO IMPIANTO (C3)

Nella zona di espansione C3 gli strumenti urbanistici esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni :

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,50

ASR - aree pubbliche da destinarsi a servizi per la residenza : 18 mq/100 mc

Rc - rapporto di copertura ; massimo 50% dell'area

H - altezza massima : ml 14,50

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 = (H_1+H_2) 0,5 con un minimo di ml 10

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

ART. 2.28 - AREE A VERDE PRIVATO (VP)

Nelle aree a verde privato sono consentite le attività primarie di tipo E2 (vedasi art. 2.8) oppure, in alternativa, sono consentite sistemazioni a verde attrezzato di tipo "verde di quartiere" (vedasi art. 2.4, lettera d. In quest'ultimo caso ogni intervento é subordinato alla approvazione di un progetto unitario per l'intera maglia.

Sono altresì consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione sull'edificato esistente alla data di adozione del P.R.G.C. con destinazioni d'uso compatibili.

CAPO VII - SERVIZI PER LA RESIDENZA

ART. 2.29 - AREE PER I SERVIZI DELLE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

Le aree per i servizi della residenza identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate esclusuvamente alle attività elencate nell'articolo 2.16.

ART. 2.30 - AREE PER ASILI NIDO, PER SCUOLE MATERNE E DELL'OBBLIGO

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

ART. 2.31 - AREE PER CHIESE ED OPERE PARROCCHIALI, PER CENTRI CIVICI E SOCIALI

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

Sf - superficie fondiaria : min. mq. 1.500 ;
Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massima : mc/mq 3 ;
Rc - rapporto di copertura minimo : per le chiese ed opere parrocchiali : 40% dell'area netta;
per i centri civici e sociali : 60% dell'area netta;
H - altezza massima per le chiese, senza limitazione;
per le opere parrocchiali e i centri civici e sociali : 12 ml;
Dc - distanza dai confini : H x 0,5 con un minimo di ml 6,00;
Df - distanza tra i fabbricati : semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00;
Ds - distanza dal ciglio stradale : minimo ml 10;

Vc - verde attrezzato condominiale :
per le chiese ed opere parrocchiali : minimo 30% dell'area netta;
per i centri civili e sociali : minimo 20% dell'area netta;

P - parcheggi :
per le chiese ed opere parrocchiali : minimo 30% dell'area netta;
per i centri civici e sociali : minimo 20% dell'area netta, in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

In particolari casi sono ammesse modificazioni agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non é ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

ART. 2.32 - AREE PER PARCHI E GIUOCHI

Le aree per parchi e giuochi sono destinate al tempo libero : in esse sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

Nelle stesse aree possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giuochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle prescrizioni del precedente articolo per le aree a verde pubblico.

ART. 2.33 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree da destinare a parcheggi pubblici di zona devono essere ubicate in ogni maglia, nella proporzione minima di mq 2,5 per ogni abitante insediato.

In aree di parcheggio con superficie superiore a mq 6.000 é ammesso la concessione tem-

poranea per la collocazione di colonnine per la distribuzione di carburante.

ART. 2.34 - AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA ENTRO I LIMITI DELLE ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO (US)

Le costruzioni destinate ai servizi della residenza su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee di completamento (Tavola n. 9) e le eventuali ricostruzioni di esse possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più indici tra quelli previsti negli articoli precedenti, compreso l'indice di fabbricabilità, con approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I servizi della residenza (urbanizzazioni secondarie) individuati nelle zone omogenee di espansione (tavola n. 9) sono da ritenersi prescrittivi, sia come localizzazione sia come dimensione minima, per le attrezzature scolastiche e per i parcheggi pubblici; sono da ritenersi indicativi gli altri servizi per i quali, in sede di programma pluriennale di attuazione oppure in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, il Comune può modificare sia la destinazione sia la dimensione.

La esatta definizione della dimensione globale delle aree per i servizi della residenza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, poiché il dimensionamento di P.R.G.C. risente della approssimazione propria della scala delle cartografie.

Nelle maglie ARS individuate dal P.R.G.C., la superficie indicata per i parcheggi pubblici va integrata fino all'entità complessiva dell' area della maglia.

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO VIII - ESECUZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 3.1. - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del presente P.R.G.C. conservano la loro validità per quanto non modificato dal presente P.R.G.C. stesso.

ART. 3.2. - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

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

ART. 3.3. - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

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

ART. 3.4. - RISPETTO DELLE ALBERATURE DI ALTO FUSTO

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

ART. 3.5. - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (Ift) in una determinata superficie (Sf e Um) impedisce ogni richiesta successiva di licenze di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e, comunque, trasferita.

ART. 3.6. - CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G.C., sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria. Per gli edifici relativi ad attività produttive localizzati nella dismessa zona sulla via per Carbonara, sono altresì consentiti interventi di manutenzione straordinaria derivanti da adeguamenti ai cicli lavorativi.

ART. 3.7. - EDIFICI ABUSIVI

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. 26/85 e s.m.

ART. 3.8. - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA VIGENTE

Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia, vigente all'adozione del P.R.G.C., in contrasto con il P.R.G.C. approvato (grafici, norme tecniche di esecuzione, regolamento edilizio) é sostituita con quanto previsto dallo stesso P.R.G.C. approvato.

ART. 3.9. - CONCESSIONE IN DEROGA

Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della l.r. n° 56/80, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

ART. 3.10 - DIFFERENZE TRA ELABORATI

Nel caso di differenze tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Esecuzione.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti ed elaborati grafici, prevalgono gli elaborati grafici.

ART. 3.11. - COMPARTI DI MINIMO INTERVENTO E FASI DI ATTUAZIONE DEL PRGC

Ove non diversamente esplicitato, ogni perimetrazione individuata nella tavola n.9 di P.R.G.C. costituisce comparto di minimo intervento.
Laddove nel comparto di minimo intervento siano presenti maglie ASR, AS, VPU, VPQ, queste, pur rientrando nella progettazione unitaria vengono disciplinate dall'art.2.1 - aree di uso pubblico e, pertanto, non rientrano nel computo delle compensazioni tra i proprietari.
La presenza di un comparto di una o più maglie di ASR, AS, VPU, VPQ, costituisce elemento di priorità in sede di programmazione attuativa (P.P.A.).

Per la attuazione del P.R.G.C. si individuano tre fasi fondamentali (che in sede di attuazione -programma pluriennale di attuazione- possono essere ulteriolmente articolate):

- la prima che vede la "definizione" delle aree tipizzate come C1, C2, D1, D3, C3.1, C3.2, C3.7, con la ottimale utilizzazione delle capacità ricettive residenziali e produttive ivi allocate;

- la seconda che vede lo sviluppo del centro attestarsi verso ovest nel territorio compreso tra il centro abitato e la tangenziale;
- la terza che completa il P.R.G.C. con la "definizione delle aree tipizzate come C3 verso est sulla via per Noicattaro.

La viabilità di PRG va attuata, con costruzione delle opere e cessione delle stesse e delle aree al Comune, fino all'asse della sede viaria, dal frontista lottizzante (in conformità delle specifiche definite in sede di convenzione) quale onere lottizzatorio rientrante nel comparto.