



CITTA' DI CORATO
CITTA' METROPOLITANA DI BARI

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Adeguate allo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Puglia
con D.G.R. n. 2250 del 21 dicembre 2017, sulla base dell'Intesa di cui alla Conferenza
Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 e
coordinate con le prescrizioni nella relazione SUR n.2597 del 30/03/1979 e
le varianti normative al PRG

INDICE

PARTE PRIMA

Definizioni della corrente terminologia urbanistica

PARTE SECONDA

ZONIZZAZIONE - *Avvertenze per la lettura dei grafici*, integrate e coordinate con le prescrizioni contenute nella relazione n.2597 del 30/03/1979 dell'Ufficio Urbanistico Regionale in sede di approvazione del PRG nel 1979 e le varianti normative per la zona A3, zone D (escluse Dc e Di) e Cr, nonché adeguate al REC-RET

PARTE TERZA

Tabella delle NTA – (invariata)

PARTE I

Definizioni della corrente terminologia urbanistica

ACCESSO CARRABILE

~~Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito.~~

Si rimanda, in sostituzione, all'art. 49 del REC.

ALLINEAMENTO

~~E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.~~

Si rimanda, in sostituzione, all'art. 70 del REC.

ALLOGGIO OD APPARTAMENTO

Per alloggio od appartamento si intende un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione permanente od in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione, destinate ad uso di abitazione per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Si rimanda, ad integrazione, alle parti del REC che si riferiscono alle unità abitative.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

~~Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata allo extradossso. Sulle vie o cui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte de elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.~~

Si rimanda, in sostituzione, alla definizione uniforme n. 28 del REC.

ALTRI VANI

Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

Si rimanda, ad integrazione, alle parti del REC che afferiscono a tale accezione.

AMPLIAMENTO

~~Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare.~~

Si rimanda, in sostituzione, a quanto definito nel REC e previsto dal DPR 380/2001.

AREA COPERTA

~~E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8 - 10 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite~~

~~adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimeai e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista.~~

Si rimanda, in sostituzione, a quanto definito dalla definizione uniforme n.8 del REC.

AREA EDIFICABILE

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici finiti esistenti;

Si possono invece eventualmente considerare aggregate alla area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati". Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad es. che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso. Tale interpretazione deve essere però opportunamente contenuta nel R.E.

Si rimanda, ad integrazione, alla definizione uniforme n.44 del REC.

ARRETRAMENTO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

Si rimanda, ad integrazione, all'art.70 del REC.

ATTREZZATURE SOCIALI DI BASE

Comprendono le scuole materne, i campi per il gioco e lo sport ed i centri sociali.

Si rimanda, ad integrazione, al D.I.M. 1444/1968 come richiamato nel REC.

CENTRO ABITATO

~~Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17 L.P.) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale, a norma del D.I. 1 aprile 1968, n° 1404.~~

~~Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque "brevi" soluzioni di continuità, caratterizzate dall'esistenza di "servizi od esercizi pubblici" determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili; ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.~~

Si rimanda, in sostituzione, a quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 (nuovo Codice della Strada) e Leggi statali vigenti (L.1150/1942 e s.m.i. e DPR 380/2001 e s.m.i.).

CENTRO EDIFICATO

E' delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo, che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, simili).

Si rimanda, in sostituzione, a quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 (nuovo Codice della Strada).

CORTILE REGOLAMENTARE

E' tale un cortile la cui area stia in un rapporto voluto (ad esempio 1/4 od 1/5) con l'area complessiva delle pareti che lo delimitano. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di "comunione di cortili" trascritta e non modificabile senza l'intervento dell'A.C., si deve considerare la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la normativa di zona. L'area del cortile, ai fini della verifica di regolamentarità, si considera di solito al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde sporgenti non più di 70 cm.

Ai fini del calcolo, le eventuali zone rientranti nel perimetro del cortile, sono ammesse per una profondità non superiore a 2/3 della loro larghezza media.

Si rimanda, in sostituzione, a quanto definito dall'art.84 del REC.

CORTINA EDILIZIA

Si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico od, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

Si rimanda, ad integrazione, all'art.70 del REC.

COSTI DI URBANIZZAZIONE

Concernono le opere necessarie a conferire all'insediamento l'idoneità tecnica e sociale alla funzione (residenziale produttiva, direzionale e genericamente polifunzionale) assegnata dalla pianificazione urbanistica.

Si rimanda, ad integrazione, all'art.17 del REC e quanto previsto dalle norme nazionali (DPR 380/2001) e regionali (L.R. 6/1979).

COSTRUZIONE ULTIMATA

Ai fini dell'art. 17 della legge 765, una costruzione si considera "ultimata" allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura) (Consiglio di Stato). Per l'edilizia sovvenzionata vedi "voce lavori ultimati".

Si rimanda, in sostituzione, a quanto definito dagli artt. 13 e 24 del REC e le norme statali/regionali.

DENSITA' EDILIZIA O INDICE DI FABBRICABILITA'

E' il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto.

Si rimanda, in sostituzione, alla definizione uniforme n.3 del REC.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA O INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto in mc./mq. tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

Si rimanda, in sostituzione, alla definizione uniforme n.4 del REC.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE O INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto in me/ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona di insediamento.

Si rimanda, in sostituzione, alla definizione uniforme n.3 del REC.

DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature speciali.

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE

E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento.

DESTINAZIONE D'USO

Di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od ammesse, la o le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite norma del piano urbanistico.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC.

DISTACCO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

Si rimanda, a sostituzione, alle varie parti del REC che interessano distacchi e distanze.

DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.I. 1/4/1968, n° 1404 (escluse le strade vicinali, carrabili e di bonifica). Si applica fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici (P.R.G. e P.P.); essa si applica quindi in "zona rurale" ed in "zona residenziale rada", in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento. La distanza di protezione non va osservata dai "manufatti", i quali osservano invece le distanze minime fissate dal R.D. 8/12/1933, n° 1740 (art. 1) a quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico.

Si rimanda, a sostituzione, alle varie parti del REC che interessano distacchi e distanze, nonché a quanto previsto dal D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i.

EDIFICAZIONE

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

EDIFICAZIONE APERTA

Aperta o tipo aperta. Si ha quando gli edifici, o le loro piccole aggregazioni, sono isolate, cioè non sorgono in considerevole contiguità né sul confine di proprietà.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC.

EDIFICI FRONTEGGIANTI

Due edifici situati da parte opposta ad una strada o ad una linea di confine si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" (vedi apposita voce) sull'asse (attuale o previsto) della strada o sulla linea (reale od ipotetica) di confine, il segmento di sovrapposizione supera una quota-parte stabilita dall'intero segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di una data misura.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC.

EDIFICIO O FABBRICATO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia almeno una scala autonoma.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC.

EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso di abitazione.

FABBRICATO ACCESSORIO

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale" esistente.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC e in particolare alle superfici accessorie di cui alla definizione n.15 e dei volumi tecnici di cui alla definizione n.31.

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

E' l'area latistante ad una strada, su cui, a norma del D.I. 1/4/1968, n° 1404, non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse, di norma, le opere e servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le "normali" recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica.

Si rimanda, ad integrazione, al nuovo Codice della Strada.

FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC.

INDICE DI AFFOLLAMENTO

E' il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero dei vani abitabili (o stanze).

INDICE O PARAMETRO DI EDIFICAZIONE

E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfruttamento, di copertura, di altezza, di distanze, di distacchi, di arretramento, ecc.) imposta ad un lotto da uno strumento urbanistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

E' utile per definire le possibilità edificatorie di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali).

E' il rapporto numerico tra la superficie utile linda complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espresso in mq.

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni e definizioni uniformi del REC.

INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO

E' il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i 70 ed i 300 o più mc. pro-capite. E' conveniente che esso non sia determinato univocamente, ma venga riferito a misure variabili a seconda delle destinazioni dell'edificio; gli 80 o 100 mc. per abitante possono rappresentare un utile riferimento intermedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

Si rimanda, ad integrazione, alle varie articolazioni del REC ed alle minime previsioni del D.I.M. n.1444/1968.

LAVORI AUTORIZZATI (OPERE PROGETTATE)

Si dicono "lavori autorizzati" i progetti di edifici di abitazione privati oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, la cui esecuzione sia stata approvata dai competenti Organi.

Per i lavori di esclusiva competenza di privati (e cioè senza alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme di cui all'art. 220 del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n° 1265, ed agli artt. 31 e segg. della legge urbanistica 17 agosto 1942, m° 1150.

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni e definizioni uniformi del REC.

LAVORI IN CORSO

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

LAVORI INIZIATI

I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad esempio la messa a punto del cantiere, lo arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di sterro e di formazione.

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.

LAVORI ULTIMATI

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma degli artt. 221 e segg. del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 n° 1265. Ai fini dell'art. 17 legge 765 vedi voce "costruzione ultimata".

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.

MANUFATTO

Si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

MISURA DELLA DISTANZA

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici o gli elementi che si considerano, "compresi i balconi aperti e chiusi, esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine

~~della proprietà stradale, esclusi di solito i balconi aperti e le gronda, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare o pedonale.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC ed in particolare alla definizione uniforme n.30.~~

MODIFICA NOTEVOLE DI UN FABBRICATO

~~I lavori di modifica di un fabbricato si dicono "notevoli" ai fini dell'applicazione della normativa urbanistico edilizia se il valore delle opere autorizzande supera il 30% (od altro limite) del valore attuale del fabbricato o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC.~~

NUOVA COSTRUZIONE

~~Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.~~

OPERE DI MANUTENZIONE

~~Sono considerate tali le opere determinate dall'uso normale dalla conservazione dell'immobile.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.~~

OPERE DI RIATTAMENTO

~~Sono considerate tali le opere che non modificano la destinazione, l'uso ed il volume primitivo dell'immobile, ma vi apportano solo miglioramenti qualitativi~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.~~

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

~~Sono considerate tali le opere che modificano le caratteristiche volumetriche, la destinazione e l'uso primitivo dell'immobile ne interessano le strutture portanti. Tali opere si considerano generalmente "notevoli" se il loro valore supera il 30% del valore attuale della costruzione o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzati al cinque per cento.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.~~

PARCHEGGIO

~~E' un luogo con più posteggi, destinato alla sosta dei veicoli.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC in tema di autorimessa, parcheggi pubblici e privati.~~

PERIMETRO DELL'ABITATO

~~Linea di delimitazione del centro abitato, definita su una planimetria del territorio comunale ai fini:~~

- ~~— dell'applicazione delle norme restrittive dell'edificazione scopo residenziale ed a scopo produttivo fissate dai primi 3 commi dell'art. 17 della L.P. (art. 41 quinque L.U.I.) per i Comuni sprovvisti di uno strumento urbanistico;~~
- ~~— dall'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservarsi nell'edificazione lungo le autostrade e le strade, (escluse le vicinali, le consortili e le strade di bonifica), a norma del D.I. 1/4/1968, n° 1404.~~

~~Si rimanda, in sostituzione, a quanto previsto dal D.Lgs. 285/1992 (nuovo Codice della Strada) e Leggi statali vigenti (L.1150/1942 e s.m.i. e DPR 380/2001 e s.m.i.).~~

PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul progetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani f.t. e negli edifici su terreni in pendio non si computa di solito l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i mt. 2,60 nel punto più alto della linea di spiccate e l'altezza interna del piano di servizio eventuale non superi i mt. 2,30.

Si rimanda, in sostituzione, a quanto previsto dal Rec ed in particolare dall'art.89 e seguenti.

PIANO URBANISTICO

Strumento d1 pianificazione e di disciplina urbanistica previsto dalle leggi vigenti. Si distinguono in:

- Piani generali: P.T.- P.R.G.I. - P.R.G. - P.F.;
- Piani esecutivi: P.P. - P.L. - P.Z.

POPOLAZIONE

E' il numero di abitanti insediati o da insediare su un dato territorio. Si distingue in:

RESIDENTE: è il numero di abitanti risultanti da registro di popolazione al momento della rilevazione;

PRESENTE: è il numero di abitanti anche non residenti, censiti al momento della rilevazione;

FLUTTUANTE: è il numero di abitanti abitualmente presenti sul territorio per brevi periodi di tempo (alcune ore al giorno, alcuni giorni della settimana) ma residenti altrove;

STAGIONALE: è il numero di abitanti abitualmente presenti nel territorio per periodi meno brevi di tempo (alcune settimane del mese, alcuni mesi dell'anno) ma residenti altrove;

TOTALE: è il numero di abitanti complessivamente presenti sul territorio in un dato periodo di tempo;

CENSITA: è il numero di abitanti iscritti sul registro di popolazione alla data del censimento;

PREVISTA: è il numero di abitanti che si presume vivranno nel territorio ad una certa epoca ed in base al quale si dimensiona il piano urbanistico;

TEORICA: è il massimo numero di abitanti che possono essere accolti sul territorio in base al numero di vani abitabili che si può realizzare a norma del piano ed in base all'indice di affollamento prefissato.

POSTEGGIO

E' lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

PRESCRIZIONE

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio.

RAPPORTO DI COPERTURA

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

Si rimanda, in sostituzione, alla definizione uniforme n.11 del REC.

RICOSTRUZIONE

Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.

RICOSTRUZIONE PARZIALE

Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più alloggi od altri locali, utilizzando una parte non irrilevante della costruzione esistente.

SOPRAELEVAZIONE

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

STANDARD O DOTAZIONE

Rapporto tra attrezzature puntuali d'interesse pubblico e sociale ed insediamento (residenziale, produttivo o polifunzionale).

STANZA O VANO UTILE

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno; le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli spazi destinati alle abitazioni, separate da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di un adulto (almeno 8 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza almeno di m. 2,20 dal pavimento.

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC ed al DM 05/07/1975.

STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Si considerano tali le strade private destinate al servizio di un certo numero di alloggi (ad esempio otto, dieci o più alloggi).

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC ed in particolare all'art.42.

SUPERFICIE ABITABILE

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle camere dei domestici, delle cucine, e degli altri spazi destinati all'abitazione (esclusi perciò i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio).

Si rimanda, in sostituzione, alle definizioni uniformi del REC.

SUPERFICIE TERRITORIALE UTILE

Sa ottiene dalla superficie totale sottraendo:

- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi e relativi alvei);
- le aree che, per motivi naturali (orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili al fini edilizi;
- le aree soggette a vincoli (paesistici, aeronautico, militare, forestale, ecc.) a norma di legge;
- le aree che per destinazioni del piano urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico.

Si rimanda, in sostituzione, alle definizioni uniformi del REC.

SUPERFICIE UTILE

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Si rimanda, in sostituzione, alle definizioni uniformi del REC.

SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

Si rimanda, in sostituzione, alle definizioni uniformi del REC.

TERRENO SISTEMATO

Si intende per "terreno sistemato", il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistematici prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE

E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente cioè piena efficacia giuridico-amministrativo. Se ne distingue la superficie in:

TOTALE: coincide con l'intera area delimitata graficamente dal perimetro;

UTILE: si ottiene detraendo dalla precedente le aree che, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non sono da considerare ai fini dell'utilizzazione edilizia.

TIPO EDILIZIO

E' un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinto dalla costanza di determinate caratteristiche distributive ed organizzative.

TRASFORMAZIONE

~~Per trasformazione si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno del fabbricato.~~

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC e quanto previsto dal DPR 380/2001.

VANI ACCESSORI

~~Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.~~

Si rimanda, in sostituzione, con le SU (superfici utili) di cui alla definizione uniforme n.14 diversamente dalle SA (Superfici accessorie) di cui alla definizione uniforme n.15 del REC.

VANO

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

VINCOLO

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica lo azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata, destinazioni di uso diverso purché non contrastanti col vincolo.

VOLUME COSTRUIBILE

~~E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alle densità edilizie ammesse, rispettando tutti gli altri indici di edificazione. Il volume costruibile comprende:~~

~~- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzande sul lotto;~~

~~- la parte interrata delle stesse, se destinate a residenze, uffici, od attività produttive;~~

~~- i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.~~

Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici" cioè i volumi esterni alla copertura (piana, falda, o mista) dello edificio e cioè il vano scala, il vano macchine degli ascensori, ecc.

Ad evitare abusi, è opportuno porre un limite alla entità dei volumi tecnici in rapporto al volume totale dello edificio, (ad esempio i volumi tecnici si conteggino per la parte eccessiva del

~~volume totale autorizzato). Si calcola dal piano di spicciato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi. Per edifici su pilotis, porticati per almeno 2/3 dell'area coperta, il volume si può convenzionalmente calcolare a partire da un metro sotto il primo piano di ealpestio.~~

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC ed in particolare alle definizioni uniformi n.31, n.46 .

VOLUME LORDO

~~E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.~~

Si rimanda, in sostituzione, alle varie articolazioni del REC ed in particolare alle definizioni uniformi n.31, n.46 .

ZONA

E' una porzione del territorio comunale che ha od è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

ZONA OMogenea A

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, né sono parte integrante (vedi "zone territoriali omogenee").

ZONA OMogenea B

Comprende le parti del territorio, totalmente e parzialmente edificate, che non presentino interesse storico, artistico di particolare pregio ambientale. Rientrano in zona B le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera - a norma del D.I. - 2 aprile 1968, m° 1404 – il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq.

ZONA OMogenea C

Comprende le parti del territorio inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alla zona omogenea C.

ZONA OMogenea D

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali ed assimilati).

ZONA OMogenea E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia comprendere - fermo restando l'uso agricolo - tra le zone C.

ZONA OMogenea F

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi a norma del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

PARTE II ZONIZZAZIONE

Zona A1 (Nucleo Antico – Zona Centrale)

Sono possibili soltanto operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative nei limiti della densità edilizia di zona e fondiaria esistenti.

Strumento attuativo: piano particolareggiato.

Riferimento grafico: Tav. n.9 in scala 1:500.

In mancanza di piano particolareggiato e previa revoca del D.M. n.1951 del 15.8.1953 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui all'art.31 della legge statale 5.8.1973 n.457.

Nella zona, previa revoca del predetto D.M. n.1951 ed in attesa di un eventuale nuova normativa di Piano, è consentita anche la redazione dei Piani di recupero di cui alla citata legge statale n.457/1978.

Nella zona, previa revoca del predetto D.M. n.1951 ed in attesa di un'eventuale nuova normativa di Piano, è consentita anche la redazione dei Piani di recupero di cui alla citata legge statale n.457/1978.

A seguito dell'approvazione del Piano di Recupero del Centro Antico giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 10.12.2007, gli interventi sono normati dall'art.10 – Categorie di intervento delle NN.TT.AA. del Piano di Recupero.

Zona A2 (Nucleo Antico – Zona marginale)

Sono ammesse oltre che operazioni di risanamento come per la zona A1, anche nuove costruzioni purché la densità fondiaria non superi il 50% della densità fondiaria media della zona A2 ed in ogni caso non superi i 5 mc/mq.

Strumento attuativo: piano planovolumetrico oppure piano particolareggiato riferito all'intero nucleo antico.

Riferimento grafico: TAV. n.9

In mancanza di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata e previo parere dell'Ufficio del Genio Civile di Bari, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art.31 della legge statale 5.8.1973 n.457. Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata (ivi compresi i piani di recupero) che comportano interventi diversi da quelli in precedenza elencati, sono anch'essi subordinati al parere dell'Ufficio del Genio Civile di Bari. L'obbligo del parere suddetto rimane in vigore fino alla revoca del D.M. 1951/1953.

Zona A3 (Nucleo Antico – Zona marginale)¹

NTA come da DCC 15/2004

ZONA OMOGENEA A3-RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO

Strumento attuativo: piano particolareggiato ai sensi degli artt. 19-20-21 della L.r.n.56/1980, esteso all'intera zona omogenea "A3" e zone "Fi" e viabilità ricompresa; sono consentiti anche piani di recupero ai sensi degli artt.22-23-24 della L.r.n.56/1980, estesi a uno o più isolati della zona A3 delimitati da viabilità.

¹ Variante al PRG approvata con DGR 04/08/2004 n.1271 (BUR n.104 del 01/099/2004).

Interventi ammissibili in assenza di strumento attuativo: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, interessanti singole unità immobiliari o singoli edifici.

Interventi ammissibili previo piano particolareggiato:

operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, sostituzioni edilizie per dissesti statici e faticenze, con densità fonciaria non superiore a quella preesistente, con numero dei piani non superiore a quello preesistente, con altezze degli edifici non superiori a quelle preesistenti e con distanze tra edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;

nuove costruzioni su eventuali aree libere, sopraelevazioni, ampliamenti, con densità fonciaria non superiore alla densità fonciaria media della zona e, in nessun caso, superiore a mc/mg 8,00, e con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Interventi ammissibili previo piano di recupero: operazioni di cui al precedente punto "a")

Immobili soggetti a vincolo storico-artistico-monumentale: gli interventi da eseguirsi sugli immobili soggetti a vincolo di tutela ai sensi della L.n. 1089/1939 e del D.Lgs.n.490/1999 sono subordinati a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Beni A.A.A.S..

Norme di dettaglio per gli interventi:

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e materici (quali ad esempio le strutture murarie, le volte, i solai in legno, le coperture a tetto, i collegamenti verticali, la composizione dei prospetti e quant'altro di specifico), comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico-sanitari e degli impianti, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati; è comunque obbligatoria l'eliminazione degli interventi impropri in passato eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e materici (quali ad esempio le strutture murarie, le volte, i solai in legno, le coperture a tetto, i collegamenti verticali, la composizione dei prospetti e quant'altro di specifico); non sono ammesse aperture di nuove finestre è sempre vietato l'ampliamento dei vani porta esterni a piano terra, relativamente alle facciate prospicienti lo Stradone, piazze e vie principali, è comunque obbligatoria l'eliminazione degli interventi impropri in passato eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e materici (quali ad esempio le strutture murarie, le coperture a tetto, la composizione dei prospetti e quant'altro di specifico); non sono ammesse aperture di nuove finestre e ampliamento dei vani porta a piano terra relativamente alle facciate prospicienti lo Stradone, piazze e le vie principali; è comunque obbligatoria l'eliminazione degli interventi impropri in passato eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni.

E° ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture, per i quali è inoltre obbligatorio

'arretramento di almeno tre metri dal filo del fabbricato prospiciente lo

Stradone, piazze e vie principali; relativamente alle vie secondarie, invece, detto obbligo non si applica nei casi di impedimenti tecnici oggettivi, salvo casi particolari, ma comunque con la creazione di elementi di mascheramento in muratura; il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio. E° inoltre vietata la realizzazione sui lastrici solari di attrezature fisse o provvisorie di copertura quali pensiline, tettoie, serre, ecc..

- Negli edifici in struttura muraria, vanno conservati a "faccia vista" gli elementi lapidei di facciata (quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni) sono consentiti soltanto trattamenti superficiali con prodotti trasparenti e non coloranti, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati.

_ Nei rifacimenti di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, travertino e simili ed in genere materiali e lavorazioni non tradizionali.

-I rifacimenti di tinteggiature sulle facciate devono essere armonizzati con le restanti parti dell'isolato per tutta la lunghezza del fronte, gli infissi esterni devono essere in legno pitturato, le chiusure di oscuramento devono essere realizzate esclusivamente con persiane in legno con colori armonizzati con la tinteggiatura di facciata e comunque con tonalità tendenti al verde locale, al grigio o al marrone scuro.

E' vietato l'uso di pluviali in plastica.

-E° vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili e le stesse dovranno essere ripristinate secondo i tipi in uso nella tradizione locale (in ferro o in ghisa), con colore prevalentemente nero antracite opaco o bianco; non sono consentite colorazioni o finiture dorate, argenteate o simili.

E° vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere su spazi aperti, nonché bow-windows.

Sulle facciate è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie le stesse non devono essere esterne alle facciate dei fabbricati e la parte terminale deve essere armonizzata con l'edificio esistente; è inoltre vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate prospicienti piazze e vie principali; sulle rimanenti facciate gli impianti potranno essere installati, ma dovranno essere opportunamente mascherati, in modo che si inseriscono armonicamente nel contesto architettonico delle facciate stesse.

Sulle facciate prospicienti spazi pubblici non sono ammessi elementi o insegne pubblicitarie luminose o non che sporgano dal filo dell'edificio oltre

1/50 della larghezza stradale; non sono ammesse insegne o tabelloni pubblicitari sui lastrici solari.

E° vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche.

-E° vietato alterare particolari elementi di pregio all'interno dell'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico preposto, va dichiarata nella istanza di permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti sono consentiti con finiture e materiali secondo le indicazioni di carattere generale sopra riportate e con il rispetto dei fili di facciata, delle caratteristiche architettoniche delle parti edificate sottostanti e limitrofe.

Per quanto riguarda la composizione delle facciate, il rapporto tra i pieni ed i vuoti (finestrature) dovrà essere congruente con l'assetto degli edifici preesistenti.

La densità fondiaria non può essere superiore al 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso superiore a mc/mq.5,00.

Al fine di non snaturare i connotati storico-ambientali degli immobili e di evitare incrementi generalizzati e non valutati delle superfici utili residenziali, incidenti sul carico insediativo nella zona omogenea in questione e di conseguenza sul dimensionamento del settore residenziale e sulla relativa dotazione di aree a standards, si riconferma il divieto di costruzione di soppalchi.

Zona B1 (Zona completamente insediata)

Indice di fabbricabilità:

- 70% della densità media della zona B1, pari a 10 mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria)²;

Numero piani fuori terra:

- 6 (per le opere comprese tra Corso Garibaldi, Cavour, Mazzini e l'Estramurale);
- 4 (per le opere comprese tra l'Estramurale e la periferia tratteggiata dall'Ufficio in rosso sulle tavole 6a - 6b (di cui alle delibere C.C. nn.233 e 234 del 28.3.1978).

Altezza massima:

- 21 m. per le opere comprese tra Corso Garibaldi, Cavour, Mazzini e l'Estramurale;
- 14,50 metri per le opere comprese tra l'Estramurale e la periferia tratteggiata dall'Ufficio in rosso sulle tavole 6a - 6b (di cui alle delibere C.C. nn.233 e 234 del 28.3.1978).

Distacchi dai confini:

sul confine oppure H max/2 e non meno di 5,00 m. (con H max = l'altezza dell'edificio più alto);

Distacchi dai fabbricati e dalle strade:

secondo rapporti indicati dalla Circolare n. 344 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia del 4.5.1972;

Rapporti fra spazi per insediamenti residenziale e spazi pubblici:

- per istruzione: 4,5 mq. / ab.
- per interesse comune: 2,00 mq. / ab.
- per verde attrezzato: 9,00 mq. / ab.
- per parcheggi: 2,50 + X mq./ab.

Totale 18,00 + X mq./ab. (dove X è la quantità di spazio riservata a parcheggio a norma dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n.765 (leggasi art. 41 sexies L.1150/1942);

- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b di P.R.G.

- Strumenti attuativi: Nella presente zona è consentito il rilascio di concessioni edilizie singole.

A livello operativo, per quanto attiene agli interventi, si prescrive che le realizzazioni edilizie siano tali da privilegiare, nell'ambito di ogni isolato l'edilizia perimetrale chiusa. Inoltre ogni intervento è subordinato alla redazione di uno studio unitario, esteso ad uno o più isolati, che assicuri la realizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene tipologie edilizie, allineamenti, caratteristiche piano volumetriche dei fabbricati, soluzione delle coperture e finitura delle superfici esterne.

Tale armonizzazione sarà assicurata dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Edilizia, che con propri studi e pareri potranno indirizzare gli insediamenti degli isolati mediante un corretto uso delle tipologie edilizie previste conformando le stesse ai suddetti criteri di omogeneità, almeno nell'ambito di ciascun isolato.

Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli stessi vanno corrisposti ai sensi della legge statale 28.1.1977 n.10 e della legge regionale n.6/1979.

Ove non sia possibile il reperimento nell'ambito dell'area di proprietà del richiedente la concessione, dei suoli richiesti per l'urbanizzazione secondaria e quindi questi non possono essere ceduti gratuitamente al Comune il costo relativo andrà monetizzato previa fissazione di valori rispondenti ai prezzi di esproprio.

Nella zona B1 sono consentite nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni nonché le operazioni di cui all'art.31 della legge statale n.457/1978.

² Modifica apportata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.235 del 28.3.1978.

Zona B2³ (Parzialmente edificata e quindi in via di completamento)

Indice di fabbricabilità: 4 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);

Lunghezza delle fronti: 50 ml.;

Percentuale di copertura: 30%;

Numero piani fuori terra: n.4;

Altezza massima degli edifici: 14,50 m.;

Distacchi dai confini: sul confine oppure Hmax/2 e non meno di 5,00 m. ove Hmax è l'altezza dell'edificio più alto;

Distacchi dai fabbricati e dalle strade: secondo rapporti indicati dalla Circolare n. 344 del 4/5/1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia;

Rapporti fra spazi per gli insediamenti residenziali e spazi pubblici:

18,00 + X mq./ab. come per le Zone B1

(dove X è la quantità di spazio riservata a parcheggio a norma dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n.765).

Strumenti attuativi: lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati.

Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.

Le lottizzazioni o piani particolareggiati vanno estese ad una o più maglie di P.R.G. delimitate da strade di Piano, esistenti o previste, nonché eventualmente dal limite di zona.

Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli stessi vanno corrisposti ai sensi della legge statale 28.1.1977 n. 10 e della legge regionale n. 6/1979.

Ove non sia possibile il reperimento nell'ambito dell'area di lottizzazione dei suoli richiesti per l'Urbanizzazione secondaria e quindi questi non possono essere ceduti gratuitamente al Comune, il costo relativo andrà monetizzato previa fissazione dei valori rispondenti ai prezzi di esproprio.

Zona C (di espansione)⁴

Indice di fabbricabilità: 4 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);

Lunghezza delle fronti: 50 ml.;

³ ANNOTAZIONE – vedi nota successiva COMPARTO VIA TRANI.

⁴ ANNOTAZIONI:

COMPARTO VIA TEANO: per quanto attiene l'area contornata e tratteggiata in bleu nella tav. 6b (adiacente la zona ospedaliera) la perimetrazione in parola costituisce delimitazione di comparto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.6/1979. Nell'ambito di detto comparto il P.R.G. va attuato curando il miglioramento del disegno e urbano e considerando la zona tipizzata B2 del Consiglio Comunale come zona "C" di espansione. Resta evidente che in fase progettuale, e previa verifica a livello generale delle quantità di standards va tenuto in debito conto di eventuali preesistenze edilizie e potrà attuarsi mediante condotto dalla legislazione vigente (ivi compresa, se necessaria, una variante al P.R.G.) una ridistribuzione indicazionale delle aree per attrezzature collettive, a ciò in considerazione anche del principio che è a base del citato art.15 e che consulta una distribuzione proporzionale alle proprietà dei vantaggi e degli oneri propri del comparto.

COMPARTO VIA TRANI: Per quanto attiene le due aree contornate in bleu nella tav.6a prospiciente la S.S.378 (via Trani), le due perimetrazioni in parola costituiscono delimitazione di comparto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.6/1979 con esclusione però delle aree tipizzate B1. Nell'ambito di detti compatti il P.R.G. va attuato curando il miglioramento del disegno urbano, il recepimento dell'edilizia esistente e l'eventuale soppressione di alcuni tratti viarii che dovessero risultare sovrabbondanti.

Resta evidente che in fase progettuale e previa verifica a livello generale delle quantità di standards tenendo conto di eventuali preesistenze, al P.R.G. potrà attuarsi (nei modi consentiti dalla legge, ivi compresa, se necessaria, una apposita variante) previa ridistribuzione delle aree per attrezzature, sulla base dei concetti generali esposti nella relazione urbanistica n.2597/79.

NUCLEI ROSSO E BLEU: Con riferimento ad alcune modifiche introdotte dal Consiglio Comunale e tenuto conto di quanto prescritto dal DM 2.4.1968 n.1444, si precisa che nella tav.6a e 6b i due nuclei tratteggiati in rosso e bleu vanno intesi come zona di espansione C (e non come B2).

<u>Percentuale di copertura:</u>	25%;
<u>Numero piani fuori terra:</u>	n. 4;
<u>Altezza massima degli edifici:</u>	14,50 m.

Distacchi dai confini: sul confine oppure Hmax/2 e non meno di 5,00 m., Hmax è l'altezza dell'edificio più alto;

Distacchi da facciate di fabbricati: d.=H max del fabbricato più alto;

Distacchi tra testate: 10 m.;

Distacchi tra facciate e testate: 10 m.;

Distacchi degli edifici dalle strade: L/2 + 5 per strade di larghezza L < 7 m.;

L/2 + 8 per strade di larghezza L compresa tra 7 e 15 m.;

L/2 + 10 per strade di larghezza L maggiore di 15 m.;

Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404 e s.m.i.

Rapporti fra spazi per insediamenti residenziali e spazi pubblici:

18,00 mq./ab. + X (dove X è la quantità di spazio riservata a parcheggio a norma dell'art.18 della legge 6.8.1967 n.765);

Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;

Strumenti attuativi: Piani Particolareggiati o piani di lottizzazione o piani di comparto, di cui alle leggi statali e regionali, vigenti, con particolare riferimento all'art.15 della legge regionale n.6/79. I Piani predetti vanno estesi ad una o più maglie di P.R.G. delimitate dalla viabilità esistente e di progetto o da eventuali limiti di zona. Dette maglie devono sempre comprendere, oltre alle aree riservate alla espansione, anche le aree di P.R.G. riservate alle attrezzature collettive, attrezzature che saranno a carico del lottizzante nella misura di 18 mq./ab.

Zona Cr (estensiva rada)⁵

⁵ ANNOTAZIONI: Il Consiglio Comunale con deliberazione n.57 del 25.03.1992, esecutiva per presa d'atto della S.P.C. della Regione Puglia, protocollo n.3585 del 27.04.1992 ha approvato il Piano di individuazione della viabilità principale della zona tipizzata "Cr", con successive varianti approvate con Delibera del Commissario Straordinario n.163/C del 10.12.2002 e n 87/C del 06.03.2003 (variante normativa al "Piano d'individuazione della viabilità nella zona Cr del P.R.G." – "lotti interclusi").

Con DGR n.214 del 21/02/2017 (BUR n.26/2017) è stata approvata definitivamente la variante normativa per le zone D e Cr. In particolare per la zona Cr si prevede che: In tale zona è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato ex L.R. 11/03 e ss.mm.ii., di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ex L. 287/91 e ss.mm.ii., delle attività artigianali di gastronomia, quali attività complementari alla residenza, nonché di attività ricettive ex L.R. 11/99 e ss.mm.ii., quali attività complementari al turismo religioso, nel rispetto delle rispettive normative di settore, senza modifica degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per tale zona. In zona Cr l'apertura delle attività citate dovrà avere affaccio su strada pubblica.

Gli interventi restano subordinati alla elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi come già prescritti dalle norme del vigente PRG, estesi ad idonei compatti di minimo intervento ex art. 51 lettera M) della L. R. 56/80.

Inoltre, in quanto zona territoriale residenziale di tipo "C" ex D.M 1444/68, nell'ambito di detti strumenti urbanistici attuativi, ai fini in particolare dell'osservanza delle disposizioni dell'art.3 del citato DM 1444/68, dovrà essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività complementari a carattere commerciale e ricettivo al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture ed aree a standard.

Al fine di assicurare la riproduzione dei caratteri identitari, i caratteri originari e le qualità paesaggistiche e ambientali della suddetta zona, viene inserito il seguente comma:

- Nell'edificazione è necessario rispettare le seguenti prescrizioni le aree a parcheggio siano realizzate con:
 - materiali drenanti o semiimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;

- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono essere comunque dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

segue **Zona Cr (estensiva rada)**

Indice di fabbricabilità: 0,6 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);

Superficie minima del lotto: 2.500 mq.;

Numero dei piani fuori terra: n.2;

Aaltezza massima degli edifici: 8,00 m.;

Distacchi dai confini: 6,00 m.;

Distacchi dai fabbricati, tra facciate, e tra facciate e testate: 12,00 m.;

Prescrizioni: Lottizzazione non inferiore a mq. 10.000.

I piani di lottizzazione sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Comparto esteso all'intera zona Cr, teso alla definizione ed individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, nonché alla fissazione di indirizzi generali per gli interventi edilizi di cui alle successive lottizzazioni. Ove, poi, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, in alternativa al Piano Particolareggiato o Piano di Comparto di cui innanzi potrà procedersi alla redazione di piani di lottizzazione di dimensioni non inferiori a 30.000 mq. delimitati dalla viabilità esistente e dall'eventuale limite di zona. I piani predetti dovranno contenere tra gli elaborati uno studio di indirizzo generale che fisserà criteri di coordinamento fra le urbanizzazioni dell'intera zona Cr e quelle proprie della lottizzazione, con particolare riferimento non solo alle urbanizzazioni primarie, ma anche a quelle secondarie, da reperirsi nella misura fissata dal D.M. 2.4.1968 n.1444. Anche l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia con appositi studi potranno fornire utili indicazioni per il coordinamento di cui innanzi. Resta evidente che, in caso di porzioni di territorio parzialmente edificate, da assoggettare a lottizzazione, il piano di lottizzazione predetto dovrà riportare come stato di fatto, l'edilizia esistente e potrà contenere previsioni progettuali solo per quanto attiene alle aree libere da edificare.

Distacchi degli edifici dalle strade: L/2 + 5 per strade di larghezza L < 7 m.

L/2 + 8 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m.

L/2 + 10 per strade di larghezza L maggiore di 15 m.

Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404;

Rapporti tra spazi per insediamenti residenziali e spazi pubblici: 20 mq. + X ove X è la quantità di spazio riservato al parcheggio a norma dell'art.18 della legge 6.8.1967 n.765;

Strumento attuativo: Piano di lottizzazione;

Riferimento grafico: tav. 6c - 6d di P.R.G.;

-
- realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastante da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli, alberature. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante;
 - recuperare e salvaguardare i muretti a secco presenti nell'area d'intervento ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;
 - conservare e manutenere le eventuali "Lamie" e "Trulli" esistenti individuando una opportuna area di rispetto. In particolare le suddette costruzioni dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria secondo i criteri di intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2- scenario strategico) del PPTR;
 - garantire, fermo restando quanto previsto dalla L.R. 14/2007, il mantenimento delle alberature di ulivo che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto nelle aree ricadenti nei lotti di intervento. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;
 - utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i progetti esterni dei corpi di fabbrica in progetti rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenue e/o bianche.

Zona D (Zona industriale)⁶

<u>Indice di fabbricabilità:</u>	3 mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
<u>Superficie minima del lotto:</u>	1.000 mq.;
<u>Percentuale di copertura:</u>	30 %;
<u>Numero dei piani fuori terra:</u>	n.2;
<u>Altezza massima degli edifici:</u>	10 m.
<u>Distacchi dai confini:</u>	sul confine oppure a 8,00 m.
<u>Distacchi dai fabbricati tra facciate, tra facciate e testate e fra testate:</u>	10,00 m.;
<u>Strumento attuativo:</u>	piano di lottizzazione.

Prescrizioni: L'area da lottizzare non dev'essere inferiore a 20.000 mq. Sono ammesse abitazioni per il solo personale di custodia. Per quanto attiene all'altezza massima, si fa eccezione per torri, silos, ecc. compatibili con le necessità dell'impianto. Gli impianti devono essere forniti di depuratore. Sono consentiti anche i piani particolareggiati o i piani di comparto di cui all'art.15 della legge regionale n.6/79. I piani predetti (di lottizzazione, di comparto e particolareggiati) dovranno contenere tra gli elaborati uno studio di indirizzo generale che fissi i criteri di coordinamento tra le urbanizzazioni dell'intera zona e quelli propri dello strumento attuativo, con particolare riferimento non solo alle urbanizzazioni primarie ma anche a quelle secondarie da reperirsi nella misura del D.M. 2.4.1968 n.1444. I proprietari di immobili esistenti e destinati ad attività produttive e secondarie (fatta eccezione per quelle insalubri) al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste dal P.R.G. potranno richiedere

⁶ ANNOTAZIONI: Con DGR n.214 del 21/02/2017 (BUR n.26/2017) è stata approvata definitivamente la variante normativa per le zone D e Cr. In particolare per le zone D si prevede che: l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex dpr 160/10, escluse le "attività agricole", intese propriamente come "coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali, nonché attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (da art. 2135 del codice civile, modificato con D.Lgs.n.228/2001, art. 1 - comma 1), nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale. Gli interventi restano subordinati alla elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi, come già prescritti dalle norme del vigente PRG, estesi ad idonei comparti di minimo intervento ex art. 51/lettera "m" della LR n.56/1980. Nell'ambito di detti strumenti attuativi dovrà motivatamente essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività a carattere commerciale e terziario-direzionale, anche ai fini dell'osservanza delle disposizioni dell'art. 5 del DM n.1444/1968 al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture e di aree a standard. Quanto innanzitutto, anche alla normativa di settore commerciale. Detti strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno avere come obiettivo anche l'individuazione di sottozone funzionali differenziate, al fine di garantire la piena compatibilità urbanistica e ambientale delle differenti funzioni produttive insediabili, sia per quanto attiene al rapporto di prossimità tra le suddette sottozone, sia per quanto attiene al rapporto dell'intera zona industriale con il contesto urbano. L'azione regolatrice avente come oggetto la microzonazione delle differenti attività prevedibili all'interno della "zona D - industriale" ai sensi del DPR n.160/2010 avrà come obiettivo primario la qualità e la coerenza spaziale, organizzativa, funzionale e ambientale dell'area industriale, evitando "possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico" (DPR n.160/2010, art. 1, comma 2), e a vantaggio dei futuri fruitori dell'area. Più in generale, per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, si rimanda al "Documento Regionale di assetto generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", recante specifici indirizzi ai fini della corretta predisposizione di piani attuativi, nei quali la qualità urbana e la sostenibilità ambientale siano strettamente connesse tra loro e con gli aspetti della sostenibilità sociale ed economica, e nei quali sia tenuto debitamente conto degli aspetti funzionali, spaziali e formali dell'insediamento, oltre che degli aspetti ambientali e di relazione con lo spazio rurale, dell'accessibilità (materielle ed immateriali) e, non da ultimo, dei caratteri della mobilità."

Alfine di migliorare l'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti realizzati previsti gli interventi devono assicurare i seguenti obiettivi:

- connettere le aree produttive alle strutture territoriali e ai valori patrimoniali ambientali ed architettonici;
- potenziare e/o riqualificare la relazione tra il sistema produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;
- riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: i viali, le strade di relazione, le aree parcheggio;
- definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso: la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra spazi aperti ed edificato nelle diverse articolazioni;
- Nell'edificazione delle aree libere è necessario rispettare i seguenti indirizzi:
- riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc..) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;
- localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco impattanti;
- realizzare sistemi per la riduzione del carico inquinante delle acque piovane da suoli impermeabilizzati (strade, parcheggi, pendenze, fossati, aree di sosta) che prevedono il trattamento di acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, nonché di lavaggio. Le acque dovranno essere convogliate e trattate opportunamente, in impianti di depurazione o convogliate in aree permeabili in cui vi siano particolari vegetazioni che riducono il carico inquinante, quali: canali di biofiltrazione, fasce tamponi, bacini di infiltrazione e pozzi di infiltrazione";
- sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, viali d'accesso, aree di pertinenza, marciapiedi), eventualmente con materiali drenanti o semipermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici.

l'autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per interventi di restauro e risanamento conservativo, per interventi di ristrutturazione edilizia nonché per interventi di ampliamento. Le singole richieste di ampliamento verranno approvate dal Consiglio Comunale sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. valevoli per le zone industriali, artigianali e commerciali a seconda del tipo di intervento (con esclusione della norma di cui alla voce “strumenti attuativi”).

Riferimento Grafico: Tav. 6a - 6b – 6c di P.R.G.;

Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404;

Rapporti per spazi per insediamenti residenziali e spazi pubblici: 15% della superficie lottizzabile;

Zona Dc (zona per attività commerciali ed artigianali)

Indice di fabbricabilità: 3 mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);

Superficie minima del lotto: 500 mq.;

Percentuale di copertura: 40 %;

Numero dei piani fuori terra: n.2;

Altezza massima: 10 m.

Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.

Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra facciate e testate: 10,00 m.;

Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n.1404;

Rapporti per spazi per insediamenti residenziali e spazi pubblici: 15% della superficie lottizzabile;

Strumento attuativo: piano di lottizzazione.

Prescrizioni: L'area da lottizzare non dev'essere inferiore a 20.000 mq. Sono ammesse abitazioni per il solo personale di custodia. Per quanto attiene all'altezza massima, si fa eccezione per torri, silos, ecc. compatibili con le necessità dell'impianto. Gli impianti devono essere forniti di depuratore. Sono consentiti anche i piani particolareggiati o i piani di comparto di cui all'art.15 della legge regionale n.6/79. I piani predetti (di lottizzazione, di comparto e particolareggiati) dovranno contenere tra gli elaborati uno studio di indirizzo generale che fissi i criteri di coordinamento tra le urbanizzazioni dell'intera zona e quelli propri dello strumento attuativo, con particolare riferimento non solo alle urbanizzazioni primarie ma anche a quelle secondarie da reperirsi nella misura del D.M. 2.4.1968 n.1444. I proprietari di immobili esistenti e destinati ad attività produttive e secondarie (fatta eccezione per quelle insalubri) al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste dal P.R.G. potranno richiedere l'autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per interventi di restauro e risanamento conservativo, per interventi di ristrutturazione edilizia nonché per interventi di ampliamento. Le singole richieste di ampliamento verranno approvate dal Consiglio Comunale sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. valevoli per le zone industriali, artigianali e commerciali a seconda del tipo di intervento (con esclusione della norma di cui alla voce “strumenti attuativi”).

Riferimento Grafico: Tav. 6c di P.R.G.

Zona Di (zona per industrie insalubri)

<u>Indice di fabbricabilità:</u>	2,5 mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria).
<u>Superficie minima del lotto:</u>	1.000 mq.
<u>Percentuale di copertura:</u>	3%
<u>Numero dei piani fuori terra:</u>	n.2
<u>Altezza massima:</u>	8,00 m.
<u>Distacchi dai confini:</u>	sul confine oppure 5,00 m.
<u>Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate, tra testate e facciate:</u>	10 m.
<u>Distanze dalle strade di tipo A - B - C - D:</u>	secondo D.M. 1.4.1968 n.1404;
<u>Rapporti tra spazi residenziali e spazi pubblici:</u>	15% della superficie da pianificare;
<u>Strumento attuativo:</u>	piano particolareggiato
<u>Prescrizioni:</u>	sono escluse le abitazioni. Sono consentiti locali per Uffici e per il personale di custodia. Gli impianti di scarico devono essere forniti di depuratore.
<u>Riferimento grafico:</u>	tav. 3 in scala 1 : 10.000 di P.R.G.

Zona E (agricola)

<u>Indice di fabbricabilità:</u>	0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
<u>Percentuale di copertura:</u>	0,80%;
<u>Numero dei piani fuori terra:</u>	n. 2;
<u>Altezza massima:</u>	8,00 m.;
<u>Distacchi dai confini:</u>	sul confine oppure a 5 m.;
<u>Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate:</u>	5,00 m.;
<u>Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D:</u>	secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i. ;
<u>Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici:</u>	6 mq./ab.;
<u>Strumento attuativo:</u>	licenza singola (permesso di costruire);

Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto.

Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;

La Zona Fi (zona per attrezzature pubbliche)⁷

Prescrizioni: Tutte le attrezzature seguono le norme di loro pertinenza. Tranne che per le attrezzature scolastiche, per le quali sono identificati i relativi lotti, per le restanti attrezzature è necessario un piano particolareggiato esteso alla maglia definita da strade.

Ogni intervento, nella zona in parola, è subordinato alla redazione - per ciascuna zona - di un progetto generale di massima di sistemazione delle attrezzature in parola, teso per l'appunto anche alla sistemazione urbanistica della zona e dal coordinamento delle opere pubbliche o di interesse pubblico privato. Tale progetto andrà approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Strumento attuativo: Piani Particolareggiati e licenze singole per le sole opere scolastiche.

Riferimento grafico: Tav. 7a - 7b - 7c di P.R.G.

Zona di rispetto stradale: Fasce protettive lungo la S.P. n° 231 (exSS.98) e la provinciale per Andria.

Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione.

Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.

Zona di rispetto cimiteriale:

- Prescrizioni: Sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo entro il perimetro tratteggiato dalla tavola del piano.

- Riferimento grafico: Tav. 6a di P.R.G.;

Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;

Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;

- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;

PRESCRIZIONI:

Sono consentiti anche i piani particolareggiati o i piani di comparto di cui all'art.15 della legge regionale n.6/79. I piani predetti (di lottizzazione, di comparto e particolareggiati) dovranno contenere tra gli elaborati uno studio di indirizzo generale che fissi i criteri di coordinamento tra le urbanizzazioni dell'intera zona e quelli propri dello strumento attuativo, con particolare riferimento non solo alle urbanizzazioni primarie ma anche a quelle secondarie da reperirsi nella misura fissata del D.M. 2.4.1968 n.1444. Anche l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia, potranno fornire utili indicazioni per il coordinamento di cui innanzi.

I proprietari di immobili esistenti e destinati ad attività produttiva e secondarie (fatta eccezione per quelle insalubri) al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste del P.R.G. potranno richiedere l'autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria e straordinario, per interventi di restauro e risanamento conservativo, per interventi di ristrutturazione edilizia nonché per interventi di ampliamento. Le singole richieste di ampliamento verranno approvate dal Consiglio Comunale sulla base delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. valevoli per le zone industriali, artigianali e commerciali a seconda del tipo di intervento (con esclusione della norma di cui alla voce "strumenti attuativi").

⁷ ANNOTAZIONE: Per quanto attiene le aree contornate in **bleu e marrone**, rispettivamente nelle tav.6a e 6b, si prescrive che ogni intervento (a livello di opere pubbliche e comunque di attrezzature collettive e servizi) venga subordinato alla redazione di un piano generale di sistemazione urbanistica da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Dalla redazione di detto piano potrebbe evincersi l'opportunità di tener presente l'edilizia esistente e migliorare il disegno urbano, con conseguente stralcio di alcuni nuclei che più utilmente potranno essere riservati alla edilizia residenziale con tipizzazione simile a quella delle aree residenziali contigue. In questo caso si tratterà di un piano di sistemazione urbanistica da adottarsi in variante al P.R.G. e da approvarsi nei modi e norme di legge.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DEL COMUNE DI CORATO

SIMBOLI	DENOMINAZIONE DELLA ZONA (1)	INDICE DI FABRICABILITÀ	SUPERFICIE MINIMA DELL'LOTTO	LUNGHEZZA DELLE FAONI	PERCENTUALE DI COPERTURA DI EDIFICI	ALTEZZA EDIFICI	DISTACCHI (in ml.)		DISTACCHI DEGLI EDIFICI DALLE STRADE		RAPPORI SPAZI PER INSIEMIMENTI RESIDENZIALI E SPAZI PUBBLICI PER ATTIVITA' COLLETTIVE VERDE-PARCHEGGI IN mq/abit.		STRUMENTI ATTUATIVI	PRESCRIZIONI	INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE	ANNOTAZIONI													
							IN PIANI	IN ML.	DAL FABBRICATI	NELLE ZONE URBANE E PER STRADE DI MARGINALI	NELLE ZONE EXTRA URBANE E PER STRADE DI TIPO	TRA FAONI	TRA FAONI E TRATTEGGI	TRA FAONI E TRATTEGGI	A	B	C	D	INTRUSIONE	INTERFAZIA	VERDE	PARCHEGGIO	TOTALE						
	A ₁ NUOVO ANTICO ZONA CENTRALE VEDI ANCHE NOTA N ₁	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PIANO PARTICOLARIZZIATO									
	A ₂ NUOVO ANTICO ZONA MARGINALE VEDI ANCHE NOTA N ₂	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PIANO VOLUMETRICO OPPURE INSERITO NEL PIANO-PARTICOLAREGGIATO DELL'INTERO NUOVO									
	B ₁ INTERNA EST MARGINALE VEDI ANCHE NOTA N ₃	6f=10 mq/mq	/	/	/	VEDI NOTA 3/a	SUL CONFINE (2) OPPURE H MAX DEL FABBRICATO PIÙ ALTO	(6)	(6)	(6)	(6)	/	/	4,5 mq/ab	2 mq/ab	9 mq/ab	2,5 mq/abX	18+X	VEDI NOTA 3/c										
	B ₁ ESTERNA EST MARGINALE VEDI ANCHE NOTA N ₃	6f=10 mq/mq	/	/	/	VEDI NOTA 3/b	SUL CONFINE (2) OPPURE H MAX DEL FABBRICATO PIÙ ALTO	(6)	(6)	(6)	(6)	/	/	4,5 mq/ab	2 mq/ab	9 mq/ab	2,5 mq/abX	18+X	VEDI NOTA 3/c										
	B ₂ ZONA IN VIA DI COMPLETAMENTO VEDI ANCHE NOTA N ₄	6f=4 mq/mq	ml. 50	30%	4	14,50	SUL CONFINE OPPURE H MAX DEL FABBRICATO PIÙ ALTO	(6)	(6)	(6)	(6)	/	/	4,5 mq/ab	2 mq/ab	9 mq/ab	2,5 mq/abX	18+X	LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE O PIANO PARTICOLARIZZIATO VEDI NOTA 4										
	C '167,	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ATTIVATO DAL 1973										
	C ZONA DI ESPANSIONE VEDI ANCHE NOTA N ₅	6f=4 mq/mq	ml. 50	25%	4	14,50	SUL CONFINE OPPURE H MAX DEL FABBRICATO PIÙ ALTO	10	10	L ₂ +5	L ₂ +8	L ₂ +10	/	/	20	4,5 mq/ab	2 mq/ab	9 mq/ab	2,5 mq/abX	18+X	VEDI NOTA 5	PIANO PARTICOLARIZZIATO ESTESI ALLA MAGLIA LA CUI SUPERFICIE MONDIALE È DOPPIATA NEI DIRETTI SIGHARDI DELLA TAB. 8.							
	C ₂ ESTENSIVA ZONA VEDI ANCHE NOTA N ₆	6f=0,6 mq/mq	2.500	/	2	8	ml. 6	12	12	12	L ₂ +5	L ₂ +8	L ₂ +10	/	/	20	5,0 mq/ab	3 mq/ab	9 mq/ab	2,5 mq/abX	20+X	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	LOTTIZZAZIONI NON IMPEDIDI AL mq. 10.000						
	D ZONA INDUSTRIALE VEDI ANCHE NOTA N ₇	6f=3 mq/mq	1.000	/	30%	2	10	SUL CONFINE OPPURE A ml. 8	10	10	10	/	/	/	/	30	20	/	/	/	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	LOTTIZZAZIONI NON IMPEDIDI AL mq. 20.000. SONO AMMESSE ABITAZIONI PER IL SOLO PERSONALE DI GESTIONE. PER QUANTO ATTENTE ALL'ASSE POSSIBILE SI FA RIFERIMENTO PER TUTTI GLI EDIFICI CONSIDERATI COME LE NECESSITÀ DELL'IMPRESA. GLI IMPIANTI DI SCARICO DEVONO RISERVARE PUNTINI DI DISPERATORI.							
	D ₂ ZONA PER ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ARTIGIANALI VEDI ANCHE NOTA N ₇	6f=3 mq/mq	500	/	40%	2	10	SUL CONFINE OPPURE A ml. 5	10	10	10	/	/	/	/	30	20	/	/	/	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	LOTTIZZAZIONI NON IMPEDIDI AL mq. 10.000							
	D ₃ ZONA INDUSTRIALE INSALUBILI VEDI ANCHE NOTA N ₇	6f=2,5 mq/mq	1.000	/	30%	2	8	SUL CONFINE OPPURE A ml. 5	10	10	10	/	/	/	/	30	20	/	/	/	PIANO PARTICOLARIZZIATO	SONO ESCLUSE LE ABITAZIONI SONO CONSENTITI LOCALI PER UTICI E PER IL PERSONALE DI GESTIONE. GLI IMPIANTI DI SCARICO DEVONO ESSERE TOSINTI DI DISPERATORI.							
	E ZONA AGRICOLA VEDI ANCHE NOTA N ₈	6f=0,03 mq/mq	/	/	0,00%	2	8	SUL CONFINE OPPURE A ml. 5	5	5	5	/	/	/	/	60	40	30	20	/	LICENZA SINGOLA	L'INDEX DI PARTECIPAZIONE MONDIALE DOP. 100% ED IL RAPPORTO DI COPERTURA QSO. SI EFFETTUANO AD EDIFICI E SLOPES RESIDUALI. SI POSSONO INDURRE COSTRUZIONI MANUTENUTE AD UNA ALTEZZA QUALI STALLE, SIEPI, PEROSTI, PER I quali si può OCCUPERE UNA SUPERFICIE FARI A 1,5% DEL LOTTO.							
	F ₁ ZONA PER ATTREZZATURE VEDI ANCHE NOTA N ₉	/	/	/	/															PIANI PARTICOLARIZZIATI E LICENZE SINGOLE PER LE SOLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE	PIANE CHE PER LE ATTREZZATURE SCOLASTICHE, PER LE quali SONO IDENTIFICATI I RELATIVI LOTTI, PER LE DESTINATI ATTREZZATURE È NECESSARIO UN PIANO PARTECOLARIZZATO ESTESO ALLA MAGLIA DEFINITA DA STESSO.								
	F ₂ ZONA OSPEDALIERA VEDI ANCHE NOTA N ₉	/	/	/	/																VEDI NOTA 9	TUTTA LA ZONA È INEDIFICABILE AD ECCEZIONE DI EVENTUALI INDIMENTICABILI AMPIAMENTI.							
	ZONA DI DISPOSTO CIMITERIALE	/	/	/	/																VEDI TAVOLA DI PIANO	SONO VIETATE COSTRUZIONI DI QUALSIASI TIPO ENTRO IL PERIMETRO TRATTEGGIATO SULLE TAVOLE DI PIANO.							
	ZONA DI DISPOSTO STRADALE	/	/	/	/																VEDI TAVOLA DI PIANO	FASCIA PROTETTIVA DI ml. 30 DAL NASTRO STRADALE DELLA SS. 95 E PER IL TRATTO DI PROVINCIALE PER ANDRIA. IN QUESTE PASSE È VIETATA OGNI EDIFICAZIONE.							
	ZONA DI DISPOSTO ALLA STRADA PANORAMICA	/	/	/	/																VEDI TAVOLA DI PIANO	FASCIA PROTETTIVA DI ml. 50. LE COSTRUZIONI RIADVENTI IN UNA FASCIA DI ml. 1000 DI CUI 600 m A SINISTRA ED ALTRETTANTI A VALLE DALL'ASSE DI DETTA STRADA PANORAMICA. OLTRE A RIPETUTARE LA TIPOLOGIA DELLA ZONA IN CUI RICADE DOVRANNO SEGUIRE LA PROCEDURA DI cui ALLA LEGGE 28-6-1959 n° 1059							
	ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PARCO A HIC.	/	/	/	/																VEDI TAVOLA DI PIANO	SONO SOGGETTI AL REGIME DELLA LEGGE 1-6-1959 n° 1069 - 6-9-1959 n° 1457 D.M. 18-11-1958 NELLA PRESENTE ZONA VALGONO LE NORME TASSATIVE PER LA ZONA AGRICOLA OLTRE A QUELLI CHE ALLA LEGGE 29-6-1959 n° 1457 A SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI COME DA NOTA 10							
	ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO DELLA LEGGE 4-VI-1959 n° 1059	/	/	/	/																VEDI TAVOLA DI PIANO	ZONA SOGGETTA AL REGIME DELLA LEGGE 1-6-1959 n° 1069							

tutte le attrezzature seguono le norme di loro pertinenza