PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI CAVALLINO

NORME DI ATTUAZIONE

CAPITOLO PRIMO

NORME GENERALI

Art.1 - Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica a norma dell'art.14 della L.R. n°56/'80 è finalizzata alla organizzazione del territorio Comunale secondo le esigenze dei settori produttivi, del settore abitativo, produttivo, delle infrastrutture e dei servizi, e regola gli interventi sul territorio al fine di promuoverne lo sviluppo, garantendo la tutela dei beni culturali ed ambientali.

Essa è definita, per il territorio Comunale di Cavallino, dalle presenti Norme, dagli Elaborati grafici del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio. Pertanto qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia, nel territorio Comunale, ovvero realizzazione di servizi, infrastrutture ed impianti o mutamento delle destinazioni d'uso è disciplinato dalle presenti Norme, da quelle del Regolamento Edilizio e dalle previsioni e prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G..

Art.2 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
TAV. n. **2**	Inquadramento territoriale	Rapp. 1:50.000
TAV. n. **3**	Interrelazioni territoriali	Rapp. 1:25.000
TAV. n. $4_{1.1}$	Stato di fatto - Uso del territorio	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $4_{1.2}$	Stato di fatto - Uso del territorio	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $4_{1.3}$	Stato di fatto - Uso del territorio	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $\mathbf{4_{2.1}}$	Stato di fatto - Vincoli	Rapp. 1: 2.000
TAV. n. $\mathbf{4_{2.2}}$	Stato di fatto - Edifici ed ambiti vincolati e preposti a vincolo - Documentazione fotografica	
TAV. n. $\mathbf{4_{3.1}}$	Stato di fatto - Attrezzature e servizi (Schede)	
TAV. n. $\mathbf{4_{3.2}}$	Stato di fatto - Strumenti urbanistici attuativi (Schede)	
TAV. n. $\mathbf{4_{4.1}}$	Stato di fatto - Relazione geologica	
TAV. n. $\mathbf{4_{4.2}}$	Stato di fatto - Carta geologica	Rapp. 1:10.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.3}}$	Stato di fatto - Carta geomorfologica	Rapp. 1:10.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.4}}$	Stato di fatto - Carta geologica dell'area urbana	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.5}}$	Stato di fatto - Carta della permeabilità	Rapp. 1:10.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.6}}$	Stato di fatto - Carta dello isopieze delle falde acquifere e ubicazione dei pozzi	Rapp. 1:10.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.7}}$	Stato di fatto - Carta delle vulnerabilita' degli acquiferi	Rapp. 1:10.000
TAV. n. $\mathbf{4_{4.8}}$	Stato di fatto - Carta litologica e degli ambiti omogenei	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $\mathbf{5_{1.1}}$	Zonizzazione	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. $\mathbf{5_{1.2}}$	Zonizzazione	Rapp. 1: 5.000

TAV. n. **$5_{1.3}$**	Zonizzazione	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. **$5_{1.4}$**	Zonizzazione	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. **$5_{1.5}$**	Zonizzazione	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. **$5_{2.1}$**	Dimensionamento residenziale e produttivo	Rapp. 1: 5.000
TAV n. **$5_{2.2}$**	Dimensionamento servizi ed attrezzature	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. **$5_{2.3}$**	Dimensionamento dati e tabelle	
TAV. n. **6**	Norme tecniche d'attuazione	
TAV. n. **7**	Regolamento edilizio	

Tav.8.1.1 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Estesi su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.1.2 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Estesi su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.1.3 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Estesi su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.1.4 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Estesi su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.1.5 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Estesi su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.2.1 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Distinti su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.2.2 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Distinti su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.2.3 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Distinti su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.2.4 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Distinti su zonizzazione Sc. 1:5000
Tav.8.2.5 - PUTT/Paesaggio - Ambiti Territoriali Distinti su zonizzazione Sc. 1:5000

Le Tav.le da 8.1.1 a 8.2.5 costituiscono mero atto ricognitivo del PUTT/Paesaggio, restando in capo al Comune di Cavallino gli ulteriori adempimenti comunali stabiliti dalle N.T.A. del PUTT stesso".

In caso di non corrispondenza tra le tavole in scala diversa è prevalente la prescrizione indicata nella tavola in scala più dettagliata.

Art.3 - Ambito di applicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, della legge 28/1/1977 n.10 e della legge regionale 31/5/1980 n.56, la disciplina urbanistico - edilizia del P.R.G. si applica nel territorio comunale, secondo le disposizioni delle tavole grafiche, delle presenti norme e delle norme contenute nel regolamento edilizio, per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia e deve essere osservata da chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, ovvero compiere opere di ampliamento, di demolizione, di restauro, di ristrutturazione, modificazione delle destinazioni d'uso degli edifici e del suolo, nonché eseguire impianti, servizi ed opere di urbanizzazione.

Art.4 - Corrispettivo delle concessioni - Oneri di urbanizzazione

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che attraverso un intervento preventivo e diretto esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli articoli 5, 6, 9 e 10 della legge 28.1.1977, n°10 e della L.R. 12/2/1979, n.6 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi attuati direttamente dai proprietari, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno soddisfatti con la costruzione delle opere relative nei termini stabiliti dalla convenzione, ovvero mediante contributi determinati in base alle disposizioni di cui innanzi o a quanto stabilito nel successivo art.8.

Al momento del rilascio della concessione edilizia per interventi diretti che interessano aree già lottizzate, il contributo di cui al comma precedente va corrisposto scomputando le aree, le opere già realizzate dal lottizzante ed i contributi da essi eventualmente già corrisposti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di stipula della convenzione di lottizzazione.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in base al titolo 3° della L.R. n.6 del 12/2/1979 e successive modifiche ed integrazioni e dalle presenti norme, dovrà essere aggiornato ogni *cinque anni o diversi lassi temporali che dovessero essere stabiliti per legge.*

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri di cui al Titolo IV° della L.R. n°6 del 12.2.1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.5 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a) - le strade di accesso alle singole proprietà e quelle di servizio all'interno degli insediamenti, ivi comprese le strade pedonali;

b) - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;

c) - la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comunque comprensivo dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;

c.1) – rete fognante pluviale;

d) - impianto di trattamento liquami e di depurazione;

e) - la rete di distribuzione idrica, costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzati secondo le vigenti disposizioni in materia;

f) - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

g) - la rete di pubblica illuminazione;

h) - la rete di distribuzione del gas;

i) - la rete di distribuzione del telefono;

l) - allacciamenti generali ai pubblici servizi;

m) - spazi per verde di arredo;

n) - impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali.

Art.6 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

a) - asili nido;

b) - scuole materne;

c) - scuole elementari;

d) - scuola media dell'obbligo;

e) - chiese ed altri edifici religiosi;

f) - centri sociali;

g) - centri culturali;

h) - attrezzature sanitarie ed assistenziali;

i) - centri commerciali;

l) - mercati;

m) - uffici di enti pubblici aperti al pubblico;

n) - sedi di enti e associazioni pubbliche;

o) - spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;

p) - verde pubblico attrezzato.

Art.7 - Standards urbanistici

Il P.R.G. allo scopo di conseguire, attraverso la gestione degli interventi sul territorio, un rapporto equilibrato tra servizi ed insediamenti, stabilisce ai sensi del D.M. n°1444/'68 e dell'art.51 della L.R. n°56/'80 le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che devono essere mediamente assicurate per abitante, nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali.

A) - Standards per gli insediamenti residenziali
(Attrezzature di base)

1) - Attrezzature per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo):

a) asilo nido	mq./ab. 0,41
b) scuola materna	" 1,08
c) scuola elementare	" 2,98
d) scuola media	" 1,62
- Standard complessivo per l'istruzione dell'obbligo	mq./ab. 6,09

2) - Attrezzature civili di interesse comune:

- Culturali	mq./ab. 0,39
- Religiose	“ 1,19
- Ricreative	“ 0,53
- Civiche	“ 0,53
- Standard complessivo	mq./ab. 2,64

3) - Verde attrezzato:

- Parco di quartiere	mq./ab. 5,72
- Gioco libero	“ 2,29
- Gioco da 0 a 11 anni	“ 1,29
- Sport oltre 11 anni	“ 3,57
Standard complessivo	mq./ab.18,87

4) - Parcheggi pubblici in aggiunta alle superfici di parcheggio previste dall’articolo 18 della legge n.765 del 1967:

- Standard	mq./ab. 3,55
- Standard minimo complessivo per attrezzature di base:	**mq./ab.25,15**

B) - Standards per gli insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o simili compresi nelle zone D devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

- per spazi verdi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle zone stesse mq.12 ogni 100 mq. di superficie territoriale ST, di cui almeno mq. 4 da destinare per spazi di sosta e di parcheggio pubblico (esclusa la sede viaria).

- quanto altro eventualmente stabilito nelle normative di zona di cui ai successivi articoli.

C) - Standards per gli insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali

Per le aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

- per spazi di verde pubblico, liberi ed attrezzati: mq.40 ogni 100 mq. di superficie utile SU;
- per spazi di sosta e parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n°765/'67): mq.40 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile SU.

- quanto altro eventualmente stabilito nelle normative di zona di cui ai successivi articoli.

Art.8 - Attuazione degli standards urbanistici - Comparti d'intervento

Ai fini dell'osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente 120 mc. di volume abitabile (di cui 100 mc. destinati alla residenza e 20 mc. destinati ai servizi connessi alla residenza, diversi dai servizi di base).

Nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. sono individuate le ubicazioni e le dimensioni delle aree destinate alle attrezzature e servizi di quartiere (zone da F.11 ad F.16). Gli strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, potranno precisare l'esatta ubicazione di tali aree, tenendo conto della distribuzione delle aree della zonizzazione determinata nelle relative tavole del P.R.G. che ha, pertanto, valore preferenziale, ma non vincolante.

L'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed alla acquisizione delle relative aree nella misura innanzi indicata.

Nella convenzione dei Piani di Lottizzazione, dovrà essere rispettato quando disposto dall'art.28 della L.R. n°56/'80.

Per l'attuazione degli standards urbanistici nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono individuati i comparti di intervento unitario per gli strumenti esecutivi ai sensi del punto 2/f dell'art.15 della L.R. n°56/'80, aventi come finalità quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del P.R.G..

Pertanto nell'ambito di ogni comparto gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni e quelli relativi all'acquisizione delle aree destinate alle infrastrutture, ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico devono essere reperite in rapporto ai volumi realizzabili o alle superfici secondo le diverse destinazioni previste.

Nel caso che il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi inferiore ai predetti standards in rapporto agli abitanti insediabili o alle superfici utili realizzabili, o non indichi la localizzazione delle

aree per servizi, lo strumento attuativo dovrà, comunque, garantire la dotazione degli standards fissati dal P.R.G..

Nel caso inverso, le maggiori superfici saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero potranno essere conguagliate a scomputo di oneri.

In relazione a particolari situazioni dello stato di fatto ovvero quando ricorrano le condizioni per una migliore realizzazione delle previsioni del P.R.G., è consentito che lo strumento di attuazione possa prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G. nell'ambito del relativo comparto d'intervento unitario, fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per lo stesso, oltre che delle classificazioni di zona ivi previste dalle medesime tavole di P.R.G..

Qualora la linea di demarcazione tra i due comparti non risulti in asse a strade o piazze, ai fini della realizzazione funzionale delle opere di urbanizzazione connesse a tali strade o piazze, il perimetro del comparto si intende comprensivo dell'intera porzione di strada o piazza interessata dal comparto stesso. I relativi piani attuativi andranno perciò estesi all'intera larghezza della strada o piazza. Qualora la linea di demarcazione tra due comparti risulti invece in asse a strade o piazze e gli stessi non vengono attuati contemporaneamente, gli oneri relativi alla porzione di strada o piazza, compresa nel comparto non oggetto di intervento, vengono sopportati dal Comune che si rivarrà successivamente sui rispettivi proprietari delle aree, secondo la misura percentuale corrispondente alla entità dell'onere addossato agli altri proprietari del relativo piano di attuazione.

Art.9 - Attrezzature a livello urbano e territoriale, attrezzature e servizi di interesse generale

Il P.R.G. individua nelle planimetrie della zonizzazione le aree destinate ad attrezzature e servizi d'interesse generale, necessarie per le esigenze dei vari settori, a livello urbano e territoriale.

Queste sono:

Zone F.2.1 - Attrezzature sportive urbane e territoriali;

Zone F.2.2 - Attrezzature sportive e ricreative private;

Zone F.2.3 - Attrezzature di interesse collettivo private;

Zone F.2.4 - Attrezzature per l'ordine pubblico e della protezione civile;

Zone F.2.5 - Attrezzature ricettive e/o per ristorazione;

Zone F.2.6 - Attrezzature per lo spettacolo, fiere e mercati;

Zone F.2.7 - Parco urbano;

Zone F.2.8 - Parco archeologico territoriale;

Zone F.2.9 - Attrezzature e servizi delle Zone D;

Zone F.3.1 - Attrezzature territoriali di interesse comune;

Zone F.3.2 - Attrezzature di servizio alla viabilità

Zone F.3.3 - Attrezzature cimiteriali;

Zone F.3.4 - Piccole attrezzature commerciali ed artigianali connesse alla struttura cimiteriale

Zone F.3.5 - Attrezzature ed impianti tecnologici.

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

Tali attrezzature ed impianti, potranno essere realizzate anche da Enti e soggetti privati mediante convenzionamento che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale,

possono garantire l’attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto, comunque, dell’interesse generale.

Qualora dette attrezzature o servizi siano inclusi in comparti di intervento unitario le aree dovranno essere cedute al Comune dai proprietari e conguagliate negli oneri complessivi di attuazione del comparto.

Art.10 - Parcheggi

Ai sensi dell'art.18 della legge n°765/'67, come modificato dall'art.2 della legge 24.3.89 n°122, nelle nuove costruzioni o ricostruzioni devono essere riservate aree per parcheggi privati nelle seguenti misure:

- per le aree residenziali: n.1 posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;
- per le aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: mq. 10,00 ogni 100,00 di superficie fondiaria SF;
- per le aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq.400,00: mq.150,00 ogni 100,00 di superficie utile di vendita SU, salvo maggiore quantità fissata da leggi e regolamenti nazionali e regionali, inerenti la grande distribuzione;
- per le aree direzionali, commerciali (con superficie di vendita minore di mq.400) e simili: mq.40,00 ogni mq.100,00 di superficie utile Su;
- per le aree alberghiere, sanitarie e simili: n.1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di mq.25,00 ogni 100,00 mq. di SU;
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 80,00 ogni 100,00 di superficie utile SU.

Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù, con atto da trascrivere nel Registri Immobiliari.

In caso di provata impossibilità di destinare nell'ambito dell'area d'intervento le aree per parcheggi, sia in superficie che interrati, nella misura innanzi stabilita, queste potranno essere in tutto o in parte reperite anche su aree esterne a quelle d'intervento comunque contenute entro un raggio di percorrenza non superiore a m.100,00 e risultare vincolate a tale destinazione da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare.

CAPITOLO SECONDO

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.11 - Modalità di attuazione del P.R.G. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il Comune programma l'attuazione del P.R.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definito dall'art.13 della legge n°10/'77, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

Il P.P.A. è disciplinato dalle LL.RR. n°6/'79 e n°66/'79, dall'art.36 della L.R. n°56/'80 e dalla L.R. n°6/'85 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

I contenuti del P.P.A. sono stabiliti dall'art.5 della L.R. n°6/'79. Gli elaborati del P.P.A. sono quelli previsti dall'art.8 della L.R. n°6/'79.

Le previsioni del primo Programma Pluriennale di Attuazione hanno vigore per una durata massima di cinque anni.

Il Programma Pluriennale d'Attuazione in particolare dovrà prevedere:

a) - l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto planivolumetrico;

b) - l'indicazione di parte delle aree comprese nel piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare che abbia una superficie non inferiore al 40% e non superiore al 70% di quella occorrente per soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di riferimento dello stesso Programma Pluriennale di Attuazione;

c) - l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto obbligo di elaborare e/o porre in attuazione piani di iniziativa privata;

d) - l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;

e) - l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici e la determinazione delle spese occorrenti;

f) - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche nell'ambito dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale. e la determinazione delle spese occorrenti;

g) - l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

h) - l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio, devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art.13 - comma 6 - della legge 28.1.1977 n°10.

Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. sono consentiti gli interventi previsti dall'art.6 del Decreto legge 23.1.82 n°9, come modificato dalla legge statale n°94/'82, nonché le concessioni relative alle opere ed agli interventi previsti dall'art.9 della legge n°10/'77 e gli interventi previsti dall'art.3 della L.R. n°6/'85, sempre che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G..

Il Comune di Cavallino è chiamato a dotarsi di P.P.A. se la disciplina urbanistica vigente all'entrata in vigore del P.R.G., disporrà in tal senso.

(vedi Capitolo XIII del Regolamento Edilizio)

Art.12 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Al P.R.G. viene data esecuzione mediante i seguenti strumenti:

1) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa pubblica:

1.1 Piani Particolareggiati (PP) disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 della L.R. n°56/'80.

1.2 Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) disciplinati dalla legge n°167/'62 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.3 Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP) disciplinati dall'art.27 della legge n°865/'71.

1.4 Piani di Recupero ai sensi della legge n°457/'78 disciplinati dagli articoli n°22, 23 e 24 della L.R. n°56/'80.

2) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa privata:

2.1 Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) disciplinati dagli articoli n°25, 26, 27 e 28 della L.R. n°56/'80.

2.2 Piani di Recupero di iniziativa privata Convenzionati (PRC) ai sensi dell'art.30 della legge n°457/'78, disciplinati dagli articoli n°22, 23 e 24 della L.R. n°56/'80.

3) Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica

4) Interventi esecutivi diretti mediante Concessione Edilizia di cui alla legge n°10/'77, disciplinata dall'art.29 della L.R. n°56/'80 e dalle norme del R.E. Comunale.

Le norme che regolano gli interventi nelle singole zone, riportate nei successivi capitoli, specificano i casi in cui l'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata alla formazione dello strumento esecutivo preventivo e ne prescrivono le modalità.

Art.13 - Piano Particolareggiato (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è formato dall'Amministrazione Comunale ed approvato secondo le modalità prescritte nell'art.21 della L.R. n°56/'80 e del Regolamento Edilizio Comunale. Esso precisa ed esegue le previsioni e prescrizioni del P.R.G. e a norma dell'art.19 della L.R. n°56/'80, dovrà contenere:

a) la delimitazione delle aree interessate dal Piano;

b) la determinazione della rete stradale, degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio;

c) la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;

d) l'indicazione degli edifici destinati a demolizione totale o parziale e la specificazione degli interventi sugli edifici soggetti a recupero;

e) la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree degli edifici e degli eventuali vincoli;

f) le prescrizioni delle tipologie edilizie e dell'arredo urbano;

g) le Norme di Attuazione,

h) la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione;

i) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alle vigenti disposizioni di legge.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato dovranno corrispondere alle prescrizioni dell'art.20 della L.R. n°56/'80 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso che il P.P. preveda utilizzazioni private, esso dovrà essere integrato da schema di atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti stabiliti dall'art.28 della L.R. n°56/'80.

Art.14 - Piano di zona per l'edilizia economico popolare (P.E.E.P.)

Il P.E.E.P. è formato a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi delle leggi n°167/'62, n°865/'71, n°765/'67, n°10/'77, n°513/'77, n°457/'78 e della L.R. n°56/'80 e loro successive integrazioni e modificazioni.

Esso è approvato con le modalità prescritte dall'art.21 della L.R. 56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Oltre ai contenuti prescritti per il P.P., di cui al precedente art.13, il PEEP dovrà individuare e precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- le aree da cedere in proprietà e/o in diritto di superficie ad enti, a cooperative edilizie ed a singoli aventi diritto ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema di convenzione tipo per la concessione dei lotti fabbricabili;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Il fabbisogno complessivo da soddisfare nonché la localizzazione degli interventi, nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinate dal Consiglio Comunale.

Art.15 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

I P.I.P. sono formati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.27 della legge 865/'71, della L.R. n°56/'80 e loro successive integrazioni e modificazioni. Essi sono approvati con le modalità prescritte dall'art.21 della L.R. n°56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Oltre ai contenuti prescritti per il P.P. di cui all'art.13 delle presenti norme, i P.I.P. dovranno individuare e precisare:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- la quota delle aree da cedere in proprietà e/o in diritto di superficie agli aventi diritto ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema della convenzione tipo per la concessione dei lotti edificabili;
- le opere antinquinamento ai sensi della legge n°319/'76, ed i relativi criteri di applicazione e di gestione;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia ed in particolare della L.R. n°56/'80.

In relazione alle caratteristiche insediative della zona interessata dal P.I.P., potranno non essere individuate le disposizioni planovolumetriche di cui all'ar.13 punto c) delle presenti norme.

Art.16 - Piano di recupero (P.R.)

Il Piano di Recupero (P.R.), potrà interessare singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree individuate dal P.R.G. quale Zona A1 o anche nell’ambito di altre zone di recupero individuate ai sensi del titolo IV° della legge n°457/'78 e della L.R. n°56/'80, con apposite delibere del Consiglio Comunale.

Il P.R. di iniziativa pubblica è formato dall'Amministrazione Comunale ed approvato a norma dell'art.24 della L.R. n°56/'80. Esso deve contenere:

a) la precisazione degli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
b) la disciplina per ogni zona omogenea, delle modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
c) la valutazione dei criteri insediativi;
d) la individuazione delle unità minime di intervento;
e) le previsioni delle fasi necessarie per la sua esecuzione.

Gli elaborati del P. di R. dovranno corrispondere alle prescrizioni dell'art.23 della L.R. n°56/'80 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Art.17 - Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in uno o più comparti di minimo intervento, unitario ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. N°56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Entro i limiti ed alle condizioni stabilite dal secondo comma dell'art.27 della L.R. n°56/'80, il P.L.C. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari delle aree interessate dal comparto di minimo intervento, fissati dal P.R.G..

Il P.L.C. deve eseguire le previsioni e prescrizioni del P.R.G., e contenere tutte le determinazioni e definizioni stabilite per il P.P. nell'art.13 delle presenti norme. Esso è costituito dagli stessi elaborati prescritti per il P.P. dall'art.20 della L.R. n°56/'80 e dal Regolamento Edilizio Comunale.

I rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di Lottizzazione sono regolati da apposita convenzione che dovrà avere i contenuti stabiliti dall'art.28 della L.R. n°56/'80, nonché dalle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art.18 - Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionato (P.R.C.)

Il Piano di Recupero è di iniziativa privata quando, ai sensi dell'art.30 della legge n°457/'78, i proprietari degli immobili sottoposti a Piani di Recupero, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, presentino una "proposta di piano".

La "proposta di piano" è adottata dal Consiglio Comunale unitamente alla convenzione i cui contenuti sono fissati dall'art.28 della L.R. n°56/'80.

Il P.R.C. deve avere i contenuti stabiliti dall'art.16 delle presenti norme.

Per la formazione e l'applicazione del P.R.C. si applica la disciplina di cui all'art.21 della L.R. n°56/'80 e le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art.19 - Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica

L'esecuzione delle attrezzature e dei servizi pubblici a livello di quartiere ed urbano previsti dal P.R.G. e delle altre opere pubbliche, nonché la manutenzione straordinaria ed il restauro di edifici ed aree pubbliche, per gli immobili dei quali il Comune abbia la disponibilità, e l’attrezzatura di aree a parco previste dal P.R.G., su terreni del demanio o di patrimonio comunale, si attuano mediante progetti comunali esecutivi redatti ed approvati dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri e nulla osta previsti da norme legislative e regolamentari.

Art.20 - Interventi per l'attuazione delle infrastrutture

L'attuazione della rete viaria e delle altre opere infrastrutturali previste dal P.R.G., concernenti le reti principali degli impianti di servizio pubblico, è realizzata dalla pubblica Amministrazione mediante progetti esecutivi, formati ed approvati con le modalità prescritte nell'art.19 delle presenti norme e le disposizioni del R.E.C..

I nuovi tracciati previsti dal P.R.G. hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi di cui innanzi, mentre hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate, sino alla redazione dei progetti esecutivi.

Nelle planimetrie di zonizzazione del P.R.G. sono indicate le aree e le fasce di rispetto della rete viaria principale che rappresentano le distanze minime a partire dal ciglio stradale, da osservarsi nella edificazione degli insediamenti previsti dal P.R.G.. In rapporto alle caratteristiche funzionali, esse sono determinate come segue:

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato, strade a scorrimento veloce ml. 40,00
- strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade prov./li e com/li con larghezza della sede superiore o uguale a m.10,50: ml. 30,00
- strade di interesse locale: strade prov/li e com/li, non comprese tra quelle della categoria precedente ml. 20,00
- Strade urbane sia provinciali che comunali ml. 10,00

Oltre alle zone di rispetto previste nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., restano valide le altre norme legislative e regolamentari, riguardo scarpate, fossi, fasce di espropriazioni e distanza in corrispondenza degli incroci.

Nelle fasce di rispetto è vietata, salvo quanto previsto nel comma successivo, qualsiasi costruzione comunque stabile anche se in precario. Per le costruzioni esistenti nelle fasce ed aree di rispetto sono consentiti solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentita la installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti ai sensi della L.R. n°13 del 1990.

Lungo i tracciati della rete ferroviaria, a norma del D.P.R. n°753/'80, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m.30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Per le costruzioni esistenti in tali fasce ed aree di rispetto, sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.21 - Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata

Nelle aree urbanizzate ai sensi dell'art.5 delle presenti norme e non soggette, ai sensi delle norme specifiche di zona di cui ai successivi articoli, all'obbligo di P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.R., P.L.C., ed in tali aree quando siano dotate degli strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni o le concessioni convenzionate ai sensi della legge n°10/'77 e delle prescrizioni contenute nelle predette norme specifiche di zona.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare le concessioni e le concessioni convenzionate secondo il comma precedente anche per le aree in cui l'urbanizzazione primaria è prevista dal P.P.A. in corso, fatte salve le disposizioni della legge n°10/'77.

Le procedure e le modalità da osservarsi per il rilascio della concessione sono regolate dalle norme dei capitoli III° e IV° del Regolamento Edilizio Comunale.

Per gli interventi di edilizia abitativa di cui agli articoli 7, 8 e 9/b della legge n°10/'77, le condizioni, gli oneri ed impegni assunti dal concessionario devono essere regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo definito con i criteri, modalità e termini stabiliti dall' art.37 della L.R. n°6/'79.

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

Art.22 - Applicazione degli indici urbanistici

Il P.R.G. stabilisce per le varie zone i diversi indici e parametri urbanistici che devono applicarsi negli interventi ammissibili.

In caso di intervento urbanistico diretto si applica l'indice di fabbricabilità fondiario.

Nella determinazione del volume (V) o della superficie utile (Su) realizzabile su di una determinata area con destinazione omogenea, dovrà essere detratto il volume di eventuali edifici già esistenti che si devono o si intendono conservare.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità stabiliti dal P.R.G. per una determinata area, esclude ogni possibilità di ulteriore utilizzazione della stessa area che, costituendo area di pertinenza degli edifici realizzati, resta vincolata alla non edificazione. Essa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non potrà più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare, salvo nel caso di ricostruzione o di trasformazione degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle corrispondenti norme di Piano.

L'asservimento al manufatto edilizio dell'area che ne ha espresso la volumetria, dovrà risultare da atto d'obbligo regolarmente trascritto, a norma dell'art.29 della L.R. n°56/'80.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superfici utili pertinenti ad aree con diversa destinazione di zona o di uso, né tra aree che non siano limitrofe, salvo nei casi previsti dal penultimo comma dell'art.51 par. - g - della L.R. n°56/'80, relativamente alle zone agricole.

Art.23 - Archivio comunale delle mappe catastali aggiornate.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio delle mappe catastali vigenti, dell'intero territorio comunale, che sono tenute aggiornate a cura di detto Ufficio, in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali è stata rilasciata concessione o autorizzazione.

La domanda di concessione deve essere corredata da un estratto delle mappe catastali vigenti firmate dal progettista e dal proprietario con l'indicazione della planimetria delle opere progettate e dell'area ad esse asservita, che ha espresso la relativa volumetria.

Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora gli indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate per costruzioni precedenti.

CAPITOLO TERZO

NORME GENERALI E SPECIALI

Art.24 - Tutela dell'ambiente naturale e delle risorse territoriali

L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, costituisce bene di interesse pubblico da salvaguardare e tutelare.

Il Comune, d'intesa con gli altri Organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere compatibile con la difesa e la valorizzazione dei beni ambientali, culturali, storici e testimoniali e deve concorrere alla formazione di ambienti che determinino condizioni di sviluppo della qualità della vita, detti interventi dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto delle Leggi e disposizioni statali e regionali in materia di tutela ambientale, del paesaggio, e del patrimonio storico, architettonico e archeologico.

In materia di igiene ambientale, è fatto divieto, nell'ambito dei centri abitati, di installare impianti ed attrezzature che provochino inquinamento elettromagnetico.

Art.25 - Tutela dell'ambiente boschivo e forestale - Tutela dell'ambiente agricolo

Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo che per lavori di diradamento da effettuare da parte delle competenti autorità forestali -, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate, nè in una fascia di almeno m.100,00 lungo i suoi confini.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate, sentito in ogni caso il parere vincolante del competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, spartifuoco e altre tracce preesistenti.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

Nelle aree agricole è vietato l'abbattimento di alberature e di macchie fatta eccezione per le lavorazioni colturali. In tal caso deve essere messo a dimora un numero almeno doppio di alberi su una superficie di estensione maggiore.

E' vietato l'abbattimento di alberi lungo il corso dei canali, lungo i cigli delle strade, salvo che per esigenze richieste da necessarie sistemazioni ed adeguamenti. In tal caso le alberature devono essere ripristinate.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione dell'ambiente agricolo dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo, con l'utilizzazione delle essenze locali.

Sono vietate recinzioni murarie di piccoli appezzamenti di terreno in zona agricola. Le recinzioni delle unità poderali devono essere preventivamente autorizzate e realizzate con muretti a secco o siepi in modo da non alterare i caratteri dell'ambiente agricolo.

Gli interventi nel settore innanzi considerato dovranno comunque essere conformi al P.U.T.T./Paesaggio approvato con Deliberazione G.R. n°1748 del 15/12/2000.

Art.26 - Tutela del verde nell'ambiente urbano.

Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese nelle aree pubbliche o private classificate dal P.R.G. con specifica destinazione di verde o di parco, devono essere mantenute ed incrementate a cura dei proprietari degli immobili che sono tenuti a sostituirle nel caso che, per qualsiasi motivo, venissero a perire.

Negli elaborati di progetto relativi ad interventi edilizi, anche su fabbricati esistenti, devono essere rilevate e riportate le alberature di alto e medio fusto esistenti, che dovranno essere salvaguardate.

L'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito solo per motivate ragioni e se previsto nel progetto approvato, rimanendo l'obbligo della loro sostituzione almeno con altre alberature di analoga essenza.

Al fine di realizzare l’incremento della permeabilità del suolo urbano, in caso di nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni, nelle zone degli insediamenti residenziali o destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, dovrà essere riservata a verde un'area non inferiore al 30% della superficie *libera da edificato* che non potrà essere interessata da costruzioni nel sottosuolo. In tale area dovranno essere messe a dimora alberature di alto e medio fusto nella misura non inferiore di una pianta per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Nei progetti per Concessione Edilizia, dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area precisando le zone alberate, le zone a prato, ed il tipo delle essenze.

Art.27 - Tutela e decoro dell'ambiente urbano

Oltre a rispettare le prescrizioni e gli indici del P.R.G., gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il tessuto urbano esistente ed essere progettati, realizzati e mantenuti in ogni loro parte, compreso gli spazi esterni, nelle condizioni di decoro proprio dell'ambiente urbano.

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

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimenti di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art.28 - Apertura e coltivazione di cave

Hanno vigore le norme impartite dalla legge regionale n°37 del 22.5.1985 (Norme per la disciplina dell'attività delle cave) e dalla legge regionale n°13 del 9.6.1987 (di modifica della predetta L.R.) e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

L'esecuzione di opere per l'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale, o il proseguimento di esercizio per quelle in corso, per un periodo maggiore di un anno oltre la data di adozione del P.R.G., è subordinata alla concessione convenzionata a tempo determinato e comporta la corresponsione del contributo prescritto dall'art. 10 della Legge n. 10/'77.

La concessione di cui sopra potrà essere rilasciata soltanto nelle Zone E_1 Agricole produttive normali al di fuori delle fasce di rispetto stradale ed a condizione che non risultino deturpati i valori ambientali del paesaggio agricolo (1).

In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a m. 200 da ambiti E5, ambiti di valore storico-ambientale archeologico, dagli ambiti insediativi esistenti o previsti dal P.R.G. destinati a residenza, e dalle zone boschive ed a parco.

(1) - In particolare sono da escludere da detto tipo di intervento tutte le porzioni di territorio interessate da vincolo di tutela paesistica, idrogeologica, ovvero indicate dal P.R.G. come ambiti di particolare valore storico, ambientale ed archeologico.

Art.29 - Aree per parco rottami

Il deposito su aree scoperte di materiale o rottami ferrosi e di quelli provenienti dalla demolizione di auto-parco-rottami, possono trovare sistemazione esclusivamente all'interno delle zone industriali ed artigianali, purché lontane dalle zone destinate alla residenza, ed alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- l'area deve essere circondata da una triplice cortina di alberi ad alto fusto;
- deve essere evitato l'inquinamento del suolo mediante idoneo sistema di impermeabilizzazione;
- il ciclo di accatastamento e di immagazzinamento deve garantire lo svuotamento dell'area di deposito in un periodo non superiore ai 6 (sei) mesi.

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

I depositi esistenti in altre zone devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del P.R.G..

Le autorizzazioni sono regolate dalle disposizioni del R.E..

Devono essere comunque osservate le norme dettate in proposito dal D.P.R. 10 settembre 1982 n°915 e dalla legge regionale 30 ottobre 1986 n°30.

Valgono le norme del precedente art. 28 con esclusione del 1° comma.

L'insediamento di parchi rottame dovrà comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni ed indirizzi emanati dallo Stato, Regione ed altri Enti territoriali competenti.

Art.30 - Ritrovamenti archeologici o di opere di pregio artistico o storico

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura e genere si verifichino rinvenimenti di cose mobili o immobili di interesse artistico, storico o archeologico è fatto obbligo al rinvenitore, al proprietario, al direttore dei lavori e all'assuntore degli stessi di darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di ritrovamento.

Il rinvenitore, il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi sono altresì obbligati a farne immediata denuncia al Sindaco.

La custodia di tali ritrovamenti e gli altri obblighi conseguenti sono regolati dalle disposizioni della legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

In seguito ai ritrovamenti di cui innanzi il Sindaco può disporre la totale o parziale sospensione dei lavori con riserva di motivarla entro trenta giorni; nello stesso termine il Sindaco indica gli elementi necessari per una eventuale variante ai lavori e può, sentita la competente Soprintendenza, disporre la revoca della concessione.

Fatta salva ogni altra sanzione prevista da leggi statali e regionali, la mancata denuncia di cui ai precedenti I° e II° comma comporta la immeditata ed automatica decadenza della concessione.

Art.30 bis – PUTT/Paesaggio

Il P.R.G., al fine di disciplinare i processi di trasformazione fisica e l'uso del territorio, allo scopo di tutelare l'identità storica e culturale, rendere compatibile la qualità del paesaggio, delle sue componenti non strutturali, ed il suo uso sociale, promuovere la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali, recepisce le N.T.A. del PUTT/Paesaggio approvato con D.G.R. n°1748 del 15/12/2000.

Il P.R.G. nelle Tav.le da 8.1.1 ad 8.1.5 e da 8.2.1 a 8.2.5 riporta sulla zonizzazione gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) e gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) quali atti ricognitivi delle previsioni del PUTT/Paesaggio.

Le norme del PUTT/P di cui al Titolo II – Ambiti Territoriali Estesi e di cui al Titolo III – Ambiti Territoriali Distinti, non trovano applicazione all'interno dei Territori Costruiti come definiti dall'art.1.03 delle N.T.A. del PUTT/P stesso.

Il Comune di Cavallino, successivamente alla approvazione definitiva del P.R.G. provvederà ad adeguare lo stesso al PUTT/P, secondo quanto disposto dagli articoli 5.06 e 5.07 delle N.T.A. di detto Piano.

Art.30 ter – Piano per l'assetto idrogeologico

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni del P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia – Stralcio Assetto Idrogeologico – adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n°25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se è in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n°25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n°183/'89."

CAPITOLO QUARTO

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
DESTINAZIONE D'USO

Art.31 - Suddivisione in zone del territorio comunale

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art.2 del D.M. n°1444/'68 e in applicazione dell'art.17 della legge 765/'67, in zone omogenee, allo scopo di individuare per ciascuna di esse le destinazioni, di disciplinarne gli interventi e le trasformazioni e di stabilirne i vincoli, in base alla L.R. n°56/'80 ed alle altre disposizioni legislative vigenti in materia di uso e tutela del territorio.

Le zone omogenee sono classificate come segue:

ZONE A Residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale

Comprendono le parti del territorio comunale costituite dal centro storico, dai complessi edilizi o edifici isolati con caratteristiche specifiche o relative all'impianto urbanistico, che presentano interesse storico-artistico o ambientale.

ZONE B Residenziali esistenti e di completamento

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o parzialmente edificate, con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e le case o fabbricati sparsi. Inserite in un contesto prevalentemente urbanizzato, sono destinate quasi esclusivamente alla residenza per il completamento mediante interventi diretti.

ZONE C Residenziali di nuovo insediamento

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D Insediamenti produttivi e terziari.

Comprendono le parti del territorio comunale interessate o destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali direzionali.

ZONE E Destinate ad uso agricolo e di tutela ambientale

Comprendono le parti del territorio interessate o destinate alla produzione agricola, differenziate in rapporto alla presenza o meno di colture arboree od in relazione ai loro caratteri morfologici o ambientali, che diano luogo ad interventi di tutela e salvaguardia paesaggistica, naturalistica o ecologica.

ZONE F.1 Attrezzature e servizi per standards urbanistici di base.

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone già interessate o da destinare ad attrezzature o servizi pubblici di base, in applicazione degli standards stabiliti del P.R.G..

ZONE F.2 ed F.3 Attrezzature e servizi di interesse generale

Comprendono gli edifici, gli impianti pubblici e le zone esistenti o da destinare ad attrezzature di interesse generale, determinate dal P.R.G., in rapporto alle esigenze funzionali dell'insediamento urbano ed in relazione alle integrazioni comprensoriali. Tra queste sono inclusi anche i parchi attrezzati e territoriali.

Art.32 - Destinazioni d'uso - Destinazioni di zona

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, quelle vietate e le eventuali norme transitorie relativamente a destinazioni attuali non compatibili con le previsioni del P.R.G..

Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G. devono essere indicati negli strumenti urbanistici attuativi e nelle concessioni edilizie corrispondenti.

Per le destinazioni d'uso esistenti che richiedono autorizzazioni di gestione da parte di Enti ed Uffici, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere atto di sottomissione o convenzione, con cui siano formalmente regolate le modalità ed i termini dell'uso e/o dell'esercizio di gestione. La relativa convenzione o atto d'obbligo dovrà essere trascritta a cura e spese degli interessati sui Registri Immobiliari. A garanzia degli oneri assunti al richiedente l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la costituzione di servitù o atti fideiussori a suo favore.

Il cambiamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso superiore almeno al 50% della superficie utile è subordinato, ai sensi dell'art.2 lett. a) della L.R. n°26/'85, a concessione. Negli altri casi il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato ad autorizzazione.

Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione, ove richiesto, equivale, agli effetti delle sanzioni legali e regolamentari applicabili, ad edificazione senza concessione. In caso di mutamento senza concessione o senza autorizzazione della destinazione d'uso sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

La quantificazione degli oneri concessori, ove dovuti, relativi ad interventi di modificazione di destinazione d'uso, è disciplinato dall'art.32 della L.R. n°6 del 12/2/1979 e successive modifiche.

Il mutamento della destinazione di zona costituisce variante del P.R.G.. Pertanto, a norma dell'art.30 della L.R. n°56/'80, il potere di deroga non può essere esercitato quando comporti mutamenti di destinazioni di zona rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale, o quando la deroga stessa non è ammessa dalla normativa di zona.

CAPITOLO QUINTO

ZONE A
RESIDENZIALI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
E DI INTERESSE AMBIENTALE

Art.33 - Zone A - Residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale.

Sono classificate zone A il centro storico, le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, semplici nuclei o isolati, complessi edilizi o edifici isolati, che, per le loro caratteristiche specifiche o per quelle relative all'impianto urbanistico, presentano interesse storico, artistico o ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integranti di essi.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla permanenza delle fasce sociali presenti ed alle loro attività.

Tali zone, individuate e/o tipizzate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., sono così distinte:

- zone A.1 - Centro storico;
- zone A.2 - Di interesse ambientale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi, in tali zone sono finalizzati:

- al mantenimento e ripristino degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- alla riqualificazione delle funzioni residenziali, attraverso il recupero delle aree e degli immobili degradati ed alla permanenza della popolazione insediata nella sua pluralità sociale;

- al mantenimento e sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali, per quanto compatibili con la struttura fisica e tipologica del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenzialità.

In considerazione delle condizioni generali di degrado e dell'interesse pubblico connesso al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. n.27 della Legge n. 457/'78 e dell'art. 22 della L.R. n. 56/'80, l'Amministrazione Comunale, con apposita delibera del C.C., potrà perimetrare le zone di recupero, tenendo conto delle disponibilità di finanziamento e della evoluzione dello stato di conservazione degli edifici.

Le modalità di intervento per i singoli edifici ed aree comprese nelle zone A, sono disciplinate dalle prescrizioni degli articoli che seguono.

I Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata dovranno rispettare le medesime prescrizioni stabilite nei successivi articoli per le modalità d'intervento.

Art.34 - Centro Storico

Comprende l'ambito urbano del Centro antico, come individuato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Il P.R.G., per tale Zona, si attua mediante Piano Particolareggiato avente le finalità espresse nel precedente art. 33, da formarsi ed approvarsi nel rispetto dell'art. 21 della L.R. n.56/'80.

Il P.P. potrà essere riferito all'intero centro storico, come pure potranno redigersi più P.P. riferiti ad ambiti subdimensionali. A tale proposito il P.R.G. recepisce il P.P. del settore A, adottato con Deliberazione del C.C., n° 89 del 10/12/'85, per il quale devono essere portate a termine le procedure approvative.

Nel/nei P.P. dovranno essere individuati gli ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero di cui all'art. 27 della Legge n. 457/'78.

Nelle more dell'approvazione del P.P. sono consentiti *gli interventi di cui alla legge 5/8/1978 n°457, art. 21, comma 1: lettere a), b), c), d), per i quali si dovrà conseguire il parere favorevole della Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA.SS., ove non diversamente disposto in materia di D.I.A.*.

Art.35 - Interventi nelle aree libere e nelle zone destinate a verde.

Nella zona A1 tutti gli spazi liberi esterni che costituiscono il sistema delle corti o dei percorsi pedonali pubblici o privati a sevizio della residenza, dovranno essere rigorosamente mantenuti identificati, recuperandone anche le parti occupate da superfetazioni. Per essi è prescritto il mantenimento e ripristino delle pavimentazioni tradizionali, in basolato di pietra calcarea.

Le aree libere interne al tessuto edilizio come aree a verde privato, sono vincolate a tale destinazione.

Saranno altresì recuperate con destinazione a verde le aree attualmente occupate dalle superfetazioni e dagli accrescimenti edilizi, attraverso gli interventi riguardanti i singoli edifici cui sono pertinenti.

Attraverso i medesimi interventi è consentita l'eventuale realizzazione di servizi ed impianti tecnologici.

Nelle aree libere interne è prescritto il mantenimento dei giardini e delle alberature esistenti e loro integrazione.

Art.36 - Interventi nella zona A.1 - Prescrizioni per i progetti.

Salvo quanto stabilito meglio dai redigenti P.P. e P.R., per i progetti di restauro e di risanamento conservativo e per i progetti di manutenzione straordinaria relativi agli interventi nel Centro Storico e ad edifici di interesse storico - artistico ed ambientale, si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza, che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo.

E' prescritto in particolare:

a) - il rilievo quotato in scala 1/50 dello stato di fatto dell'edificio completo di ogni sua parte, incluse le sistemazioni e gli elementi esterni qualificanti, ed il rilievo dei particolari architettonici costruttivi in scala 1/20;

b) - i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti ed il corrispondente profilo del fronte contrapposto; le sezioni trasversali delle sedi stradali;

c) - la documentazione fotografica dello stato di fatto e dei particolari significativi dello spazio interno ed esterno;

d) - il progetto esecutivo dettagliato in scala 1/50 completo di piante, prospetti e sezioni con indicazione differenziata delle demolizioni e delle nuove opere che si intendono eseguire;

e) - la descrizione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste dal progetto;

f) - la relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono realizzare precisando il tipo di intervento, e le destinazioni d'uso:

Per gli edifici soggetti o proposti a vincolo di tutela, individuati nella tav. n. 4.2.2 e gli altri eventualmente individuati secondo il successivo art. 43, gli elaborati dovranno essere integrati da:

g) - documentazione storica ed eventualmente anche storiografica con tutti gli elementi significativi di rilievo, idonei per illustrare l'evoluzione storica dell'edificio;

h) - Rilievo stratigrafico delle varie strutture dal quale risulti la successione nel tempo delle trasformazioni intervenute con l'indicazione dei relativi materiali e tecnologie;

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

I progetti devono prevedere il ripristino, il consolidamento o il rifacimento delle murature in conci di pietra leccese o tufo carparo originariamente a faccia vista per i prospetti esterni, ovvero in conci di pietra di tufo ed intonaco per le strutture murarie originariamente realizzate con tali materiali.

Sono vietate le tinteggiature di pareti interne ed esterne con materiali plastici, i rivestimenti con malta non lisci e con pitture sintetiche.

E' altresì vietato ogni tipo di rivestimento in materiale ceramico o di marmo e la creazione di zoccolatura e imbotto in marmo.

Ove sia richiesto e corrisponda ai criteri di conservazione e di restauro:

- l'intonaco esterno dovrà essere realizzato secondo le tecnologie tradizionali con tufina e calce;
- gli elementi architettonici o le parti di essi irrecuperabili quali cornici, lesene, davanzali, mostre, doccioni ecc., per i quali sia necessaria la sostituzione, dovranno essere realizzati in pietra leccese, con le tecnologie delle lavorazioni tradizionali;
- sulle pareti a faccia vista in pietra leccese gli interventi dovranno essere condotti con il metodo del "cuci e scuci" per piccole superfici in modo da conservare le stesse caratteristiche dell'antica muratura;
- eventuali strutture di rafforzamento dovranno essere eseguite all'interno del corpo murario lasciando all'esterno un sufficiente spessore della muratura antica;
- il materiale delle sostituzioni deve essere uguale a quello antico e lavorato con analoga tecnica;
- gli infissi quando ne risulta necessaria la sostituzione, dovranno preferibilmente essere in legno verniciati con i colori originali;

- sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato e ne è prescritta la sostituzione preferibilmente con infissi in legno, nei casi in cui siano stati precedentemente adoperati per tutti gli edifici. Possono essere autorizzati infissi in alluminio o metallo elettrocolorato di colore marrone scuro opaco, da realizzarsi con particolarità costruttive compatibili con i caratteri dell'edificio. In tal caso il progetto dovrà contenere anche particolari costruttivi degli infissi in alluminio;
- devono essere conservate, per quanto possibile, le vecchie patine sulle facciate degli edifici, intervenendo quando necessario con leggera pulitura a mano;
- devono essere conservate e ripristinate le vetrine, le insegne e gli altri elementi di arredo, che costituiscano documentazione autentica dell'ambiente d'epoca.

I lavori di restauro e risanamento conservativo dovranno essere affidati ad imprese organizzate e specializzate per opere di tale genere ed avvalendosi di artigiani esperti nelle lavorazioni tradizionali.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzate di parti o strutture di edificio o di elementi architettonici, anche in corso di esecuzione dei lavori, è obbligatorio il ripristino dello stato originario con i materiali preesistenti e le stesse tecnologie.

Per l'autorizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti gli edifici già sottoposti o proposti al vincolo ai sensi della legge 1.6.1939 n°1089 è necessario esibire il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica delle parti interessate dall'intervento e la relazione con descrizione dettagliata delle opere da realizzare e dei materiali da impiegare.

Per gli edifici soggetti o proposti per il vincolo di tutela, di cui alla tavola n°4.2.2 del P.R.G., e per gli altri eventualmente individuati secondo il successivo art. 43, durante la esecuzione dell'opera il direttore dei lavori dovrà periodicamente trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale una relazione con documentazione fotografica relativa allo sviluppo degli interventi.

Per qualsiasi intervento che nel centro storico preveda uno scavo di profondità superiore a cm. 50 rispetto all'attuale piano di uso, deve essere richiesto preventivo Nulla osta della Soprintendenza Archeologica della Puglia, salvo casi eccezionali di assoluta urgenza, dei quali dovrà venire data immediata comunicazione alla predetta Soprintendenza.

Art.37 - Edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

Sono gli edifici e i complessi edilizi civili e religiosi di valore storico, artistico ed ambientale esterni al Centro storico e soggetti o proposti a vincolo di tutela ai sensi della legge 1.6.1939 n°1089.

Tali edifici con le relative aree di pertinenza sono sottoposti alle norme e prescrizioni stabilite dal precedente art. *36* per gli edifici vincolati o proposti a vincolo di tutela.

Gli interventi per le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dovranno rispettare i caratteri ambientali dell'edificio storico anche per quanto attiene l'essenza e il tipo delle alberature, mantenendo le aree completamente libere da qualsiasi eventuale sovrastruttura esistente.

Per gli interventi su tali edifici è prescritto il preventivo parere della Soprintendenza ai BB. AA. anche per gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici e complessi già soggetti a vincolo e su quelli proposti a vincolo di tutela dal P.R.G..

Art.38 - Inventario dei beni culturali ed ambientali.

Nella tavola 4.2.2 del P.R.G. sono indicati gli edifici d'interesse storico, artistico ed ambientale sottoposti o proposti per il vincolo di tutela ai sensi delle leggi n.1089/'39 e 1497/'39 e ne è riportato l'elenco nell'elaborato stesso.

Tali edifici sono soggetti oltre che alle presenti norme, anche ai vincoli di tutela previsti dalla legislazione vigente.

Per gli altri edifici classificati di interesse ambientale, ricadenti all'interno del perimetro del Centro storico, o per quelli ricadenti nel restante territorio comunale e comprendenti le masserie, gli edifici rurali e gli edifici tradizionali di residenza stagionale, di cui al precedente art.42, l'Amministrazione Comunale provvederà entro due anni all'adozione del P.R.G. alla formazione di un inventario con le modalità operative che saranno concordate con le competenti soprintendenze e con l'Assessorato per i beni culturali ed ambientali.

In attesa della formazione del suddetto inventario tutti gli interventi sugli immobili in questione dovranno acquisire il preventivo Nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA. .

Art.39 - Zona A.2 - Zona urbana mista di interesse ambientale

La zona A.2 comprende i tessuti edilizi sviluppati prevalentemente agli inizi del secolo, in adiacenza di quelli inclusi nella zona A1, che per le ricorrenti caratteristiche tipologiche e costruttive e per le correlazioni di impianto urbanistico con il Centro Storico, costituiscono una zona urbana intermedia con le espansioni più recenti, da salvaguardare.

Sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento edilizio;
- risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia.

Gli interventi consentiti dovranno attuarsi nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici essenziali per la conservazione dei valori ambientali complessivi e con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali.

Oltre ai tipi d'intervento innanzi detti, sono altresì consentiti:

a) - il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del primo piano qualora presentino caratteri architettonici incompiuti (1), a condizione che l'edificio non risulti inserito in un aggregato di elementi modulari a solo piano terra.

La superficie della sopraelevazione non potrà superare il 70% di quella esistente al piano terra corrispondente;

b) - l'ampliamento di edifici esistenti per il miglioramento delle condizioni igienico-abitative, nella misura del 20% della superficie utile esistente, e per le piccole unità con un incremento assoluto di mq. 20.

I relativi progetti dovranno essere correlati da idonea documentazione fotografica e da apposita tavola grafica in scala 1/200 da cui dovrà risultare l'armonico inserimento delle nuove opere nel contesto ambientale dei luoghi, con particolare riferimento alle

caratteristiche architettoniche e al tipo di finitura degli edifici costituenti l'intero fronte stradale.

Nelle zone A2 le aree libere costituenti corti o percorsi pedonali pubblici o privati a servizio della residenza, dovranno essere mantenute inedificate e libere da sovrastrutture o costruzioni precarie.

Le altre aree libere all'interno delle maglie urbane, saranno mantenute e sistemate a verde, salvo le parti necessarie agli ampliamenti e ristrutturazioni nei limiti consentiti dalle precedenti prescrizioni.

Per gli edifici che rientrano nella zona A.2., sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per le zone B1.

Sugli edifici edificati anteriormente a 50 anni, gli interventi saranno subordinati al rispetto dei caratteri stilistici ed architettonici dei fabbricati, dei materiali esterni ed alla eliminazione delle superfetazioni.

(1) - Edifici esistenti al P.T. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, modanature incomplete, riseghe di muratura per agganciare connessioni di realizzanda muratura)

CAPITOLO SESTO

ZONE B
RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art. 40 - Zone B - Residenziali esistenti e di completamento

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alle zone A, già impegnate da edifici a prevalente carattere residenziale, le altre aree del territorio comunale interessate dalle più recenti espansioni residenziale, per le quali sono definite dal P.R.G. le relative organizzazioni e configurazioni urbanistiche.

In rapporto alla localizzazione, al livello di saturazione, ai caratteri edilizi ed ai conseguenti interventi ammissibili, le Zone B sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1/5000 e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni di seguito riportate.

- Zone B.1 - zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature;
- Zone B.2 - zone residenziali urbane di completamento urbanisticamente definite;
- Zone B.3 - zone residenziali di completamento;
- Zone B.4 - zone residenziali urbane ville in parco e/o giardino;
- Zone B.5 - nuclei residenziali sparsi;

Art.41 - Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature

Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, *ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità.*

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF = 4,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra	N.P. = 2 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale:	*secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento*.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E..

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata

Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita *comunque* la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/'80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno confornarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.

(2) - Edifici esistenti al P.T. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, modanature incomplete, riseghe di muratura per agganciare connessioni di realizzanda muratura).

Art.42 - Zone B.2 - Residenziali urbane di completamento

Comprendono le maglie urbane non completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo meno denso delle Zone B1 e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF	= 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura	RC	= 0,60 mq/mq.
- Altezza massima	H max	= 7,50 m.

- Numero dei piani fuori terra	N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale	*secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento.*

In merito alle distanze tra edifici si rimanda all'art. 5 del R.E..

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per le Zone B 2 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/'80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno confornarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.

Art.43 - Zone B.3 - Residenziali di completamento

Comprendono aree interessate da edificazioni, esistenti ai margini delle maglie urbane e ricadenti in aree spesso tipizzate come zone agricole dallo strumento urbanistico precedente.

Tali aree assumono definitiva configurazione urbanistica con il completamento e la integrazione dei sistemi di viabilità e delle urbanizzazioni previste dal P.R.G., in rapporto alla riorganizzazione dei tessuti interessati, ai fini della loro riqualificazione urbana.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative;
- piccole attività artigianali compatibili con la residenza.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione su lotti inedificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF = 2,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra	N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale	secondo le previsioni del P.R.G. e comunque secondo allineamenti che assicurino un equilibrato raccordo con la edificazione preesistente.

In merito alle distanze tra edifici si rimanda all’art. 5 del R.E..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

In tali zone B.3 la concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per gli eventuali edifici, esistenti nell'ambito di tali zone B.3, costruiti senza il preventivo rilascio della licenza o concessione edilizia, il loro recepimento nel P.R.G. non costituisce di per sé sanatoria degli abusi edilizi per i quali trovano applicazione le disposizioni e le procedure della legge statale n°47/'85 e della legge regionale n°26/'85 con le successive modificazioni ed integrazioni.

Per le Zone B 3 ove l’area di intervento fosse compresa nell’ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/’80) con impegno all’attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno confornarsi

alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.

Art.44 - Zone B.4 - Residenziali urbane. Ville in parco e/o giardino

Dette zone comprendono le ville, i giardini ed i parchi privati esistenti nel territorio urbano.

Il P.R.G. conferma questa caratterizzazione di zona, ammettendo la sola destinazione residenziale.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF	= 0,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura massimo comprese eventuali costruzioni accessorie a servizio del giardino	RC	= 0,30 mq/mq.
- Altezza massima	H max	= 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra	N.P.	= 1 + piano terra

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ricostruzione dovranno essere previsti i parcheggi privati secondo l'art. 10 delle presenti norme.

Art.45 - Zone B.5 - Nuclei residenziali sparsi

Comprendono le zone del territorio Comunale costituite da ville suburbane ed abitazioni rurali patronali che si configurano come zone e nuclei di tipologie residenziali rade, con parchi e giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF	*= 0,20 mc/mq.*
- Rapporto di copertura massimo, comprese eventuali costruzioni accessorie a servizio del giardino	RC	= 0,10 mq/mq.
- Altezza massima	H max	= 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra	N.P.	= piano terra

Nel caso di intervento su immobile esistente che impegna già la possibilità edificatoria consentita, è comunque ammesso, per garantire la dotazione di servizi e per esigenze di carattere funzionali, un aumento, una tantum, del 20% del volume esistente.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde.

Nelle Zone B.5, in località "Tempi Nuovi", prospiciente la S.S. n.16, è compreso il villino liberty di Tito Schipa. Per detto immobile ed area di pertinenza non sono ammessi nuove costruzioni e/o ampliamento, e per gli interventi si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 63.

CAPITOLO SETTIMO

ZONE C
RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Art.46 - Zone C - Residenziali di espansione

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti di tipo residenziale, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti perimetrati, comprensivi di superficie fondiaria a destinazione omogenea, di aree a servizi e di attrezzature correlati con il sistema principale della viabilità urbana.

Gli interventi nelle zone "C" residenziali si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nelle tavole di Zonizzazione del P.R.G..

Detti strumenti esecutivi, redatti nel rispetto degli articoli 8,9,10,11,12,13 e 14 delle presenti norme, dovranno prevedere, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento.

La perimetrazione di comparto identifica la superficie territoriale (S.T.) che esprime la capacità insediativa in rapporto agli indici di fabbricabilità territoriale (I.T.). Le aree di rispetto della viabilità incluse nei comparti identificano aree di inedificabilità, e partecipano, comunque, alla complessiva capacità insediativa stessa.

All'interno dei perimetri delle zone di espansione, così come classificate dal P.R.G., potranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economia e popolare.

Al fine di facilitare l’attuazione nelle strumentazioni urbanistiche, comunque riferite all’intero comparto perimetrato del P.R.G., possono essere individuati subcomparti. In tal caso, questi ultimi, dovranno prevedere uguale incidenza di aree da cedere e di oneri attuativi.

In rapporto alle densità edilizie le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

Zone C.1 - Residenziali di espansione (Ift: mc. 1,3/mq.);

Zone C.2 - Residenziali di espansione (Ift: mc. 1,1/mq.);

Zone C.3 - Residenziali di espansione (Ift: mc. 0,8/mq.);

Zone C.4 - Residenziali di espansione - Recupero urbano;

Zone C.5 - Residenziali di espansione estensive;

Zone C.6 - Residenziali del P.E.E.P.

In dette Zone vanno reperiti gli standard urbanistici nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e dalle Norme Tecniche di Attuazione e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dal D.I. 2/4/68 n°1444.

Art.47 - Zone C.1 - Residenziali di espansione (I. T.: 1,30 mc./mq.)

Le zone C 1 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale.

Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del P.R.G., e nel rispetto delle presenti norme.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- autorimesse ad uso degli edifici.

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:	I.T. = 1,30 mc./mq.
- Rapporto di copertura fondiario	RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra:	NP = 2 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00. *Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del P.R.G. e comunque con un minimo di mt.5.*
- Distanza minima dai confini	D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici	D = 10,00 ml sono ammesse costruzioni in aderenza
- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A.	

Art. 48 - Zone C.2 - Residenziali di espansione (I.T.: 1,10 mc./mq.)

Le zone C 2 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale.

Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del P.R.G., e nel rispetto delle presenti norme.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- autorimesse ad uso degli edifici.

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:	I.T. = 1,1 0 mc./mq.
- Rapporto di copertura fondiario	RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra:	NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00. *Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del P.R.G. e comunque con un minimo di mt.5.*
- Distanza minima dai confini	D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici	D = 10,00 ml sono ammesse costruzioni in aderenza
- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A.	

Art.49 - Zone C.3 - Residenziali di espansione (I.T.: 0,80 mc./mq.)

Le zone C 3 definiscono ambiti destinati alla nuova edificazione residenziale di carattere semiestensivo.

Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento unitario definiti dalle tavole del P.R.G., e nel rispetto delle presenti norme.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- autorimesse ad uso degli edifici.

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:	I.T. = 0,8 0 mc./mq.
- Rapporto di copertura fondiario	RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra:	NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00. *Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del P.R.G. e comunque con un minimo di mt.5.*
- Distanza minima dai confini	D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici	D = 10,00 ml sono ammesse costruzioni in aderenza

- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A.

Le tipologie edilizie abitative previste sono del tipo isolato, mono o bifamiliare o accoppiate sul confine del lotto.

Art.50 - Zone C.4 - Residenziali di espansione - Recupero urbano

Sono costituite da un unico comparto, in Castromediano, interessato da interventi abusivi, per il quale è previsto il recupero urbanistico mediante Piano Particolareggiato.

In queste zone oltre alla destinazione residenziale sono ammesse quelle per il commercio al dettaglio, per l'artigianato e uffici. La destinazione residenziale, incluse le eventuali autorimesse, non potrà comunque essere inferiore all'80% della complessiva capacità insediativa.

Si applicheranno i seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale:	I.T. = 0,60 mc./mq.
b) Per le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni:	
- Rapporto di copertura fondiario	RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima	H max = *7,50 m.*
- Numero dei piani fuori terra:	NP = *2 piani fuori terra*
- Arretramento minimo dal filo stradale	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00. *Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del P.R.G. e comunque con un minimo di mt.5.*
- Distanza minima dai confini	D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici	D = 10,00 ml sono ammesse costruzioni in aderenza
- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A.	

Per gli eventuali edifici, esistenti nell'ambito di tali zone C.4, costruiti senza il preventivo rilascio della licenza o concessione edilizia, il loro recepimento nel P.R.G. non costituisce di per sé sanatoria degli abusi edilizi. Per la sanatoria trovano applicazione le disposizioni e le procedure della Legge statale n° 47/'85 e della Legge Regionale n° 26/'85 con le successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i proprietari di aree ed edifici sanati o da sanare partecipano all'attuazione del comparto (secondo la disciplina dell'art. 15 della L.R. n° 6/'79 e successive modificazioni) assumendone gli oneri attuativi. Nell'ambito del piano finanziario del P.P., per gli edifici sanati, potranno portarsi in detrazione le somme versata ai sensi dell'art. 3 della Legge n°10/'77, con esclusione della quota relativa al costo di costruzione.

Art.51 - Zone C.5 - Residenziali di espansione, estensive

Le zone C 5 sono costituite da tre ambiti insediativi di carattere residenziale estensivo, per i quali sono stati approvati o adottati P.L., non ancora attuati.

Detti ambiti nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono stati compartati e distinti come segue:

- Comp. M.: Lottizzazione "Castelcavallino" approvato con Del. C.C. n° 47 del 05/8/1987;
- Comp. N.: Lottizzazione "Memmo" approvata con Del. C.C. n° 48 del 05/8/1987;
- Comp. O.: Lottizzazione "Coppola - Bucato Capozza" adottata con Del. C.C. n° 4 del 22/2/1999.

Dette strumentazioni attuative riguardano aree destinate dal P. di F. all'insediamento abitativo con tipologia a ville, tipizzandole quali zone Dd (Comp. M. e N.) e zone Dc (Comp. O.) e che fissa per le stesse un indice di fabbricabilità territoriale I.T. = 0,30 mc./mq..

Il P.R.G. conferma la tipologia di intervento come pure l'anzidetto indice territoriale.

Gli interventi diretti sono subordinati all'attuazione convenzionata dei P.L. sopraddetti.

Nel caso di proposizione di varianti ai P.L. si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:	I.T. *= 0,35 mc./mq.*
- Rapporto di copertura fondiario	RC *= 0,40 mq/mq.*
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra:	NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale	quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00. *Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi*

	del P.R.G. e comunque con un minimo di mt.5.
- Distanza minima dai confini	D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici	D = 10,00 ml
	sono ammesse costruzioni in aderenza
- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A.	
- Tipo dell'insediamento	residenziale e destinazione non residenziali strettamente connesse con la residenza stessa (negozi di prima necessità, servizi collettivi, uffici, ecc.) in misura non superiore al 10% della totale capacità insediativa.
- Tutela ambientale	secondo quanto stabilito dall'art. 24 delle presenti norme.

Sempre in materia di tutela ambientale, in sede di eventuale variante al P.L. Castel Cavallino, potranno essere meglio evidenziate e documentate le zone a bosco per le quali dovranno rispettarsi le norme e prescrizioni del P.U.T.T. per il paesaggio e beni ambientali, approvato con Del. G.R. n°1748 del 15/12/2000, nonché gli impianti arborei da tutelare.

Art.52 - Zone C.6 - Residenziali del P.E.E.P.

Le Zone C.6 comprendono i comparti del Piano di Zona (P. di Z.) di cui alla legge n° 167/'62 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. recepisce le residue capacità individuate dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).

Gli interventi in detti ambiti, specificatamente distinti nelle tavole di Piano, si attuano nel rispetto di detto P.E.E.P..

Nell'ipotesi di redazioni di varianti al P.E.E.P. si dovranno rispettare i parametri generali previsti dal P. di Z. vigente.

CAPITOLO OTTAVO

ZONE D
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARI

Art.53 - Zone D - Insediamenti produttivi e terziari

Comprendono le altre aree del territorio comunale già interessate da edifici o insediamenti destinati ad attività artigianali, alla piccola industria e alle attività commerciali e distributive, il vigente P.I.P. ed i nuovi ambiti previsti dal P.R.G. con tali destinazioni.

In rapporto alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento previste, dette aree sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- Zone D.1 - Insediamenti produttivi e/o distributivi esistenti
- Zone D.2 - Produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento
- Zone D.3 - Attività distributive e terziarie
- Zone D.4 - Insediamento commerciale della grande distribuzione.

Gli interventi in tale zone sono subordinati alla esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, in base alle prescrizioni della legge n°319/'76 e successive modifiche, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.

Art.54 - Zone D.1 - Insediamenti produttivi e/o distributivi esistenti

Comprendono le zone impegnate da edifici utilizzati per attività produttive e/o distributive esistenti.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti ed edifici artigianali, commerciali e di piccole industrie, con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi e magazzini;

E' altresì consentita la realizzazione di un solo alloggio per azienda ad uso del dirigente o del custode, per una superficie utile non superiore a mq. 140.

Per gli ambiti esterni di centri edificati lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora cortine di alberature ad alto fusto.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 2,50 mc./mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,50 mq./mq.
- Altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici (elementi richiesti da specifici impianti)	H max = 8,00 m, *sono consentite altezze maggiori per comprovate esigenze produttive dell'azienda che ne faccia richiesta con motivazioni esplicite e non diversamente soddisfacibili.*
- Distacco minimo tra gli edifici	pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.

- Distanza minima dai confini non inferiore: D = 5,00 m

- Aree del lotto da destinarsi al verde alberato ed a parcheggi, nel caso di ricostruzione o nuova costruzione, non dovranno essere inferiori al 30% della superficie fondiaria.

Qualora gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. superino il volume consentito dagli indici prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento funzionale, l'ampliamento "una tantum" della superficie SU nella misura del 20% della superficie utile SU preesistente.

Art.55 - Zone D.2 - Zone produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento

Sono le zone *destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 865/'71, ovvero come derivanti dalla variante al P.di F.approvata con Deliberazione G.R. n°618 del 18/05/1999 e n°312 del 21/03/2000.*

Sono, inoltre, tipizzate come Zone D2 le aree di nuovo insediamento incluse nel P.L. "GEM.IN" approvato con Deliberazione C.C. n° 20 del 21/6/1997, e non ancora attuato.

Il P.R.G. recepisce le anzidette strumentazioni urbanistiche.

Gli interventi diretti:

1) – nell'ambito delle zone destinate agli insediamenti produttivi sono subordinati al Piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 865/'71, nel rispetto delle norme edificatorie della Zona G del previgente P. di F. come modificate con Deliberazione G.R. n°618 del 18/5/1999 e n°312 del 21/3/2000. Le stesse norme edificatorie saranno a base di eventuali varianti al vigente strumentazione urbanistica esecutiva.

2) - per le zone comprese nel P.L. "GEM.IN", sono subordinati all'attuazione convenzionale dello stesso, secondo le previsioni del piano stesso.

Nel caso in cui detto P.L. non dovesse essere attuato, gli interventi diretti restano subordinati alla redazione ed approvazione di strumenti attuativi (P.I.P. - P.P. - P.L.) esteso all'intero ambito, secondo le seguenti prescrizioni:

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti commerciali e edifici artigianali con i relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- depositi, magazzini;
- attrezzature per autotrasporti e simili.

E' vietata la destinazione residenziale ad eccezione di un solo alloggio per azienda od impianto artigianale, ad uso del titolare o dirigente dell'azienda ovvero custode per una superficie utile SU non superiore a quella ammessa per l'edilizia residenziale pubblica.

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 1,50 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima (con esclusione dei volumi tecnici)	H max = 10,00 m. *Sono consentite altezze maggiori esclusivamente per comprovate esigenze produttive dell'azienda che ne faccia richiesta con motivazioni esplicite e non diversamente soddisfacibili.*
- Distanza minima dai confini del lotto:	D = 6,00 m.
- Distacco minimo tra gli edifici all'interno del lotto:	pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 m..
- Arretramento dal filo stradale:	secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. o i maggiori arretramenti stabiliti negli strumenti attuativi
- Aree del lotto da destinarsi al verde alberato:	non inferiori al 20% della superficie fondiaria SF
- Costruzioni accessorie sulle aree libere:	solo per lotti con superficie fondiaria SF non inferiore a 3.000 mq.
- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G. e delle presenti N.T.A. (Art. 7).	

Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messe a dimora cortine di alberature di alto fusto.

Negli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione, dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura stabilita all'art.10 delle presenti norme.

Art.56 - Zone D.3 - Zone per attività distributive e terziarie

Comprendono le nuove zone destinate dal P.R.G. ad attività distributive, commerciali, terziarie e direzionali in continuità con il tessuto esistente di Cavallino e Castromediano.

Le attività terziarie e direzionali non potranno eccedere l'utilizzo del 30% delle aree dell'intero comparto.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni distinte in:

Attività distributive e commerciali:

- immobili per il commercio e la distribuzione al dettaglio e all'impresa;
- depositi, uffici, magazzini e locali di esposizione.

Attività terziarie e direzionali:

- uffici pubblici e privati;
- sale di esposizione e convegni;
- sedi bancarie;
- attività direzionali di rappresentanza;
- attrezzature connesse all'autotrasporto, *tra cui stazioni di servizio di distribuzione di carburanti,ove ammissibili in ragione della disciplina legislativa e normativa in materia.*

Sono vietate le destinazioni residenziali con la sola eccezione degli alloggi per il personale di custodia, con una superficie utile complessiva non maggiore di mq. 150 per ciascuna azienda.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo - Piano Particolareggiato, P.I.P. o Piano di Lottizzazione - esteso alle intere perimetrazioni di comparto indicati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e con il rispetto delle seguenti prescrizioni ed indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale IT = 1,50 mc/mq.

- Rapporto di copertura	RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima (con esclusione dei volumi tecnici)	H max = 10,00 m. *Sono consentite altezze maggiori esclusivamente per comprovate esigenze produttive dell'azienda che ne faccia richiesta con motivazioni esplicite e non diversamente soddisfacibili.*
- Distanza minima dai confini del lotto:	D = 6,00 m.
- Distacco minimo tra gli edifici all'interno del lotto:	pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale:	secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. o i maggiori arretramenti stabiliti negli strumenti attuativi
- Aree del lotto da destinarsi al verde alberato:	non inferiori al 20% della superficie fondiaria SF
- Aree per parcheggi privati:	nella misura stabilita all'art.10 delle presenti norme.

- Standards urbanistici per attrezzature e servizi nella misura stabilita dall'art. 7 delle presenti norme.

Art.57 - Zone D.4 - Insediamento commerciale della grande distribuzione

A seguito della Deliberazione G.R. n°563 del 31/3/2005 di approvazione definitiva del P.R.G.,con la quale si è preso atto delle determinazioni comunali in merito alle Zone D, è stata modificata la zonizzazione di piano con il riporto, nella Tav.5.1.4, della zonizzazione della variante al previgente P.di F. come approvata con Deliberazione G.R. n°618 del 18/05/'99 e n°312 del 21/03/2000 il cui stralcio planimetrico è stato allegato alle Deduzioni Tecnico-Urbanistiche facenti parte della Delibera del Commissario ad acta n°1 del 22/10/2004.

La modifica della zonizzazione, come innanzi detta, relativa all'ambito delle Zone D posto a cavallo della S.S. 16 (nella porzione sud del territorio comunale), non localizza al suo interno tracciati di viabilità, fasce di rispetto stradale, aree destinate ad attrezzature e servizi (Zone F29), come pure specifiche destinazioni insediative per attività commerciali (Zone D4). Le specificazioni di tutto ciò sono, quindi, demandate alla strumentazione urbanistica esecutiva, e nella fattispecie a P.I.P. ai sensi dell'art.27 della legge n°865/'71, nel rispetto dell'art.55 delle presenti N.T.A..

Tanto si riporta quale motivazione del depennamento dell'art.57.

CAPITOLO NONO

ZONE E
DESTINATE AD USO AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE

Art.58 - Zone E - Destinate ad uso agricolo e di tutela ambientale

Comprendono le aree del territorio comunale destinate al mantenimento ed allo sviluppo della attività e produzione agricola, nonché alla conservazione e alla tutela dell’ambiente.

Su tali zone non sono consentiti interventi che risultino in contrasto con tale finalità o, in generale, con i caratteri ambientali del territorio agricolo o che alterino l'equilibrio ecologico.

Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quando gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zonali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'art.9 della L.R. n°6/'79 e successive modificazioni.

Il rilascio della concessione gratuita è subordinato al possesso da parte del richiedente dei requisiti di cui al 3° comma dell'art.9 della L.R. n°6/'79. La concessione onerosa è rilasciata, ai sensi dell'art.9 - 1° comma - della L.R. n°6/'79, così come modificato dalla L.R. n°66 del 1979, nei limiti previsti dal P.P.A..

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è subordinato inoltre alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite dal precedente art. n°25.

Le concessioni a titolo gratuito, ai sensi dell'art.9 punto a) della legge n°10/'77, sono soggette alle disposizioni dell'art. n°9 della L.R. n°6/'79 e successive modifiche ed integrazioni.

In rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- Zone E.1 - Agricole produttive normali
- Zone E.2 - Agricole con prevalenti colture arboree
- Zone E.3 - Agricole a colture specializzate
- Zone E.4 - Agricole con attività agroturistiche esistenti
- Zone E.5 - Ambiti e manufatti agricoli di valore ambientale e testimoniale
- Zone E.6 - Ambiti boscati e/o con impianti di valenza ambientale
- Zone E.7 - Ambito agricolo di salvaguardia ambientale

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione del presente P.R.G. sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Per la realizzazione di serre, trovano applicazione gli indici e parametri stabiliti dalla L.R. 11/9/1986 n.19. La realizzazione di detti manufatti, è consentita nell'ambito delle zone E1 ed E2 (senza svellimento degli alberi di ulivo), ed E3.

E' vietata qualsiasi suddivisione di terreni delle zone agricole E che non risulti finalizzata agli scopi produttivi e che sia in contrasto con le specifiche prescrizioni di tutela del territorio e con le dimensioni stabilite per le superfici minime di intervento nei successivi articoli. Eventuali muri divisori dei terreni in tale zona E, dovranno essere realizzati con pietrame locale a secco secondo tecniche costruttive tradizionali.

Art.59 - Zone E.1 - Agricole produttive normali

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi, riferiti ad una superficie minima SF di intervento di *10.000 mq*, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) Per le attrezzature a servizio della zona agricola:

- Indice di fabbricabilità fondiario: IF = *0,03 mc/mq*.
- Altezza massima: H max = 7,50 m.

b) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Indice di fabbricabilità fondiario, con volume massimo di mc 500 per azienda agricola in unico edificio: IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima: H max = 4,00 m.

Sarà consentita la realizzazione di manufatti tecnologici, di altezza superiore a mt.7,50, per dimostrate esigenze funzionali dell'azienda agricola.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m.10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e dalle presenti norme, con un minimo di m.10,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a *mq. 10.000* costituente un unico fondo.

Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione dell'azienda agricola, ivi compresa

la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n°6 del 1979 così come modificato dalla L.R. n°66 del 1979.

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali comunque di interesse ambientale non indicati come Zone E5 nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel successivo art.62.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento “una tantum” della superficie utile SU nella misura massima del 20 % della superficie utile SU preesistente.

Art.60 - Zone E.2 - Agricole con prevalenti colture arboree

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo o da altre colture arboree, che costituiscono elementi, caratterizzanti il paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione dello loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali comunque di interesse ambientale non indicati come Zone E5 nelle tavole di zonizzazione di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel successivo art.62.

Per gli edifici esistenti, ferma restante l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento “una tantum” del 20% della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici, si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = *0,03 mc/mq.* di cui non più della metà per la residenza
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento	SF = 1 ettaro
- Altezza massima	H max = 7,50 m.

b) Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti:

- Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio aumentabile per ogni ettaro in più nel rapporto di: 50 mc/ha	V = 500 mc.
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola:	
- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici	H max = 7,50 m.

Per quanto non in contrasto con quanto stabilito con il presente articolo, si applicano le norme del precedente art. 58.

Art. 61 - Zone E.3 - Agricole per colture specializzate.

Tali zone sono destinate dal P.R.G. prevalentemente alla produzione agricola specializzata.

Per le costruzioni a servizio di detta attività è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario, oltre la residenza, di *0,03 mc/mq.*.

Si applicano gli altri indici, parametri e prescrizioni di cui all'art. 59 precedente, con esclusione della lettera **a)**.

Art. 62 - Zone E.4 - Attività agroturistiche esistenti

Comprendono le aree agricole interessate da attività agroturistiche prevalentemente caratterizzate dalla ristorazione.

Per gli edifici esistenti, fermo restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia con aumento, una tantum, del 20% della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

Art.63 - Zone E.5 - Ambiti e manufatti agricoli di valore ambientale e testimoniale

Sono le aree comprendenti , in prevalenza, gli immobili di masserie, per le quali il P.R.G. ha inteso stabilire un regime di tutela, stante il valore architettonico e/o ambientale.

Gli interventi su edifici ed aree indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita perimetrazione dovranno informarsi oltre che alle prescrizioni del successivo art.65 ai criteri del restauro monumentale.

E' ammesso intervenire con:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Risanamento igienico - edilizio;
- Restauro;
- Ristrutturazioni funzionali per quanto compatibili con l'intervento di restauro, anche finalizzate alla utilizzazione agrituristica.

Le progettazioni dovranno attenersi all'art.36 delle presenti norme.

Sono tutelate le destinazioni d'uso esistenti di carattere agricolo - produttivo e di residenzialità connessa.

Negli interventi devono essere rispettate le recinzioni, le sistemazioni dei giardini, dei viali alberati e delle essenze arboree che si integrano con l'espressione architettonica ed il valore storico ambientale degli edifici e dovranno essere mantenuti tutti gli altri manufatti di valore storico e documentario costituenti gli arredi e gli strumenti tradizionali del lavoro agricolo (aie, pozzi, vasche, macine, ecc.)

Gli interventi sono subordinati al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia.

Art.64 - Zone E.6 - Ambiti boscati e/o con impianti arborei di valenza ambientale

Sono zone boscate esistenti con impianto arboreo di lecci, pini e/o altre essenze, ovvero sono zone che, pur non costituendo bosco, contengono impianti arborei che il PRG ritiene di valenza ambientale, quali elementi caratterizzanti il paesaggio.

Sono destinate all'uso esclusivamente naturale tra l'uomo e l'ambiente.

In esse è vietata la costruzione di edifici, di elettrodotti, linee telegrafiche o telefoniche, acquedotti o altre opere di canalizzazione, l'allestimento di campeggi anche se precari, qualunque prelievo di terreno e materiali inerti, il danneggiamento o l'asportazione della vegetazione esistente, il danneggiamento , la cattura e l'uccisione di animali e dei loro ricoveri come nidi e tane.

Ove, nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli ambiti individuati con apposita retinatura, siano in compresenza con altre tipizzazioni di carattere insediativo, gli interventi ammessi da queste ultime (sia di carattere urbanistico attuativo, che diretti) dovranno prevedere la tutela delle Zone E6, che, pur esprimendo la capacità insediativa, non né dovranno essere interessate.

Per le Zone E6 si applicano le norme legislative e regolamenti statali e regionali in materia di tutela ambientale.

Art.65 - Zone E.7 - Agricole di salvaguardia ambientale

Sono le aree di territorio comunale alle quali il Piano assegna il ruolo di salvaguardia per la valenza ambientale dei siti, per la conformazione ovvero per la presenza nel loro interno di immobili e manufatti di valore storico e/o ambientale.

In tale zona è vietata ogni modificazione non consona alla morfologia ed all'ambiente.

Negli interventi su edifici di valore ambientale vanno rispettate le norme del precedente art. 62.

Dovranno salvaguardarsi e mantenere le sistemazioni a verde e dei manufatti tradizionali quali muri a secco, aie, pozzi, edicole, edifici rurali in muratura a secco, che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

Le aree comprese in tale zona possono comunque essere utilizzate al fine dell'accorpamento secondo le modalità di cui ai precedenti articoli relativi all'edificazione nell'ambito delle zone E1 ed E2, con gli indici di fabbricazione relativi.

Per gli edifici che non rivestono carattere ambientale, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una tantum del 20% della superficie utile SU per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

CAPITOLO DECIMO

ZONE F.1
ATTREZZATURE E SERVIZI PER STANDARDS URBANISTICI DI BASE

Art.66 - Zone F.1 - Attrezzature e servizi di base

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di base, secondo le previsioni del P.R.G. indicate nelle tavole di zonizzazione e determinate in base agli standards urbanistici stabiliti nell'art.7 delle presenti norme.

In rapporto alle diverse categorie considerate, le zone F sono classificate come segue:

- Zone F.1.1 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo
- Zone F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune
- Zone F.1.3 - Attrezzature religiose di interesse comune
- Zone F.1.4 - Verde attrezzato
- Zone F.1.5 - Verde sportivo
- Zone F.1.6 - Parcheggi pubblici.

L'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate alle suddette attrezzature avverrà attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi estesi ai comparti di intervento unitario che le comprendono, come definiti nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., ovvero mediante interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica, di cui all'art.19 delle presenti norme, quando se ne determini l'esigenza in base al programma attuativo del P.R.G., stabilito con le modalità fissate nel precedente art.11.

Ai fini della salvaguardia dei valori paesaggistici gli interventi nelle zone F ricadenti nelle Zone A sono subordinati al parere ai sensi della legge 1497/'39

Gli indici ed i parametri riportati negli articoli che seguono, che regolano gli interventi nelle aree destinate alle singole attrezzature, vanno applicati alla superficie con destinazione omogenea indicata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

La realizzazione delle attrezzature e servizi, oltre alle disposizioni delle presenti norme, è soggetta alle prescrizioni legislative ed ai Regolamenti che disciplinano le specifiche materie.

Art.67 - Zone F.1.1 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature:

a) asilo nido;

b) scuola materna;

c) scuola elementare;

d) scuola media inferiore.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con l'aumento della superficie utile nella misura necessaria per il miglioramento delle condizioni igieniche-funzionali dell'edificio.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di edifici esistenti si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 2,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,35 mq/mq.
- Altezza massima: H max = 11,00 m.
- Distanza minima dai confini: D = H max del fronte dell’edificio e comunque non inferiore a 6,00 ml
- Parcheggi: mq 1,00 ogni 8 mq. di SU.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde ed attrezzate per il gioco e l'attività all'aperto.

Art.68 - Zone F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune

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

- amministrative, gestionali pubbliche;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per riunioni ed esposizioni, mostre, proiezioni);
- sociali, sanitarie ed assistenziali, centro di servizi per anziani, consultori;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere, centri ricreativi);
- direzionali.

Le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali comprese nei comparti di intervento unitario possono essere realizzate mediante concessione convenzionata a termine da altri enti o privati che ne assumano la gestione soggetta al pubblico controllo. L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire i termini e le modalità della concessione in modo che risultino garantiti i servizi pubblici previsti.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3,00 mc/mq.
- Altezza massima	Hmax = 12,00 m.
- Parcheggi	mq.1 ogni 5 mq. di Su

Le attrezzature F.1.2 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale, purché le specifiche destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni per essi stabilite nel capitolo 5° delle presenti norme.

Negli altri edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione

Nelle Zone F.1.2 è compreso il municipio con lotto di pertinenza interessato da vincolo archeologico (v. Tav. 4.2.1).

In detto ambito non è consentito alcun intervento che interessi in qualunque modo il sottosuolo oltre 30 cm. al disotto dell’attuale livello delle aree libere.

Art.69 - Zone F.1.3 - Attrezzature religiose di interesse comune

Comprendono le aree e gli edifici destinati a centri religiosi, chiese e servizi parrocchiali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici massimi:

- Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,90 mq/mq
- Rapporto di copertura	RC = 0,50 mq/mq.
- Parcheggi	mq.1 ogni 5 mq. di Su
- Altezza massima	H max = 12,00 m.

Le aree libere devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto, o attrezzature con campi per il gioco e lo sport.

Per gli edifici di interesse storico-artistico ed ambientale si applicano le disposizioni di cui al cap.5 delle presenti norme.

Negli altri edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia.

Le zone F.1.3 potranno essere cedute dal Comune all'Amministrazione religiosa per la realizzazione delle relative attrezzature.

Art.70 - Zone F.1.4 - Verde attrezzato

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde ed attrezzature per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo.

Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo-ricreative, quali campetti da gioco, campi Robinson, ecc., adatti ai vari livelli di età dei ragazzi.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di piccole costruzioni in struttura a carattere precario occorrenti per il deposito di attrezzi del giardinaggio, per i servizi igienici e spogliatoi, e per chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Dovrà essere sistemata con alberature ad alto fusto e prato almeno il 50% della superficie di ogni singolo nucleo e zona con tale destinazione.

Nelle Zone F.1.4 sono compresi i giardini comunali, contermini con il Municipio, interessati da vincolo archeologico diretto (v. Tav. 4.2.1).

In detto ambito non è consentito alcun intervento che interessi, in qualunque modo, il sottosuolo oltre 30 cm. al disotto dell’attuale livello del terreno.

Art.71 - Zone F.1.5 - Verde sportivo

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti sportivi coperti e scoperti destinati ai giovani, agli adulti ed agli anziani, con esclusione delle attrezzature sportive di spettacolo a livello urbano.

In relazione alla estensione e localizzazione dei nuclei previsti dal P.R.G., tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco, e dovranno preferibilmente contenere una pluralità di impianti sportivi.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

a) per attrezzature ed impianti scoperti:
superficie max occupata SU = 60% della superficie fondiaria Sf

b) per spogliatoi e servizi annessi: SC max = 2% della Sf

c) per attrezzature ed impianti coperti:
indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,25 mq/mq.

Tutte le aree libere devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature ad alto fusto e prato.

La superficie dei parcheggi dovrà essere non inferiore al rapporto del 10% della superficie del comparto, tenendo conto anche degli eventuali parcheggi esterni ad esso.

E' ammessa la concessione temporanea a privati , cooperative o enti che assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio.

Art.72 - Zone F.1.6 - Parcheggi pubblici

Comprendono le aree destinate a parcheggi pubblici secondo le previsioni del P.R.G. indicate nelle tavole di zonizzazione destinate a soddisfare lo standard di piano.

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi relativi ai comparti di intervento unitario devono altresì destinarsi a parcheggi pubblici le ulteriori aree nella misura stabilita in rapporto alle specifiche destinazioni di zone o di edifici.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere protette da fasce a verde con alberature ad alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 30 mq..

I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale o attraverso le opere di urbanizzazione nel caso di Piani attuativi convenzionati.

Per i parcheggi a più piani o interrati sotto il livello stradale la realizzazione può essere affidata mediante concessione a termine ad Enti, Cooperative o privati, che ne assumano la relativa gestione soggetta al pubblico controllo.

CAPITOLO UNDICESIMO

ZONE F.2 - F.3
ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art.73 - Zone F.2 - F.3 - Attrezzature e servizi di interesse generale

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

In rapporto alle esigenze dei vari settori, a livello urbano e territoriale, queste sono classificate come segue:

- Zone F.2.1 - Attrezzature sportive urbane e territoriale
- Zone F.2.2 - Attrezzature sportive e ricreative private
- Zone F.2.3 - Attrezzature di interesse collettivo private
- Zone F.2.4 - Attrezzature per l'ordine pubblico e della protezione civile
- Zone F.2.5 - Attrezzature ricettive e/o per ristorazione
- Zone F.2.6 - Attrezzature per lo spettacolo fiere e mercati
- Zone F.2.7 - Parco urbano
- Zone F.2.8 - Parco archeologico territoriale
- Zone F.2.9 - Attrezzature e servizi delle - Zone D -
- Zone F.3.1 - Attrezzature territoriali di interesse comune
- Zone F.3.2 - Attrezzature di servizio alla viabilità
- Zone F.3.3 - Attrezzature cimiteriali
- Zone F.3.4 - Piccole attrezzature commerciali ed artigianali connesse alla struttura cimiteriale
- Zone F.3.5 - Attrezzature ed impianti tecnologici

La realizzazione delle attrezzature in tali zone F avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti preposti istituzionalmente alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi, fatti salvi gli interventi attuativi privati disposti nei successivi articoli.

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

Per le attrezzature incluse nei comparti di intervento unitario indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'acquisizione delle relative aree a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui agli art.8 e 9 delle presenti norme.

Gli interventi in tali zone F., salvo quanto altro disposto con le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, si attuano mediante i progetti esecutivi, estesi all'intero ambito indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per la realizzazione delle attrezzature, oltre all'osservanza delle prescrizioni delle presenti norme, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle specifiche materie attinenti ciascuna attrezzatura interessata.

Art.74 - Zone F.2.1 - Attrezzature sportive urbane e territoriali

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

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- campo sportivo comunale;
- palazzetto dello sport;
- piscine coperte;
- attrezzature sportive all'aperto;
- attrezzature complementari e servizi connessi.

Gli impianti sportivi coperti e scoperti dovranno essere inclusi entro ampie aree alberate e sistemate a verde, prive di barriere cieche ed occupare una superficie non maggiore del 60% della superficie complessiva indicata con destinazione di zona omogenea F.2.1 nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria	UF = 0,20 mq/mq.
- Superficie dei parcheggi per lo stadio ed il palazzetto dello sport	4 mq. per ogni spettatore previsto
- Superficie dei parcheggi per le altre attrezzature	il 10% della superficie dell'area.

Il conteggio delle superfici dei parcheggi è effettuato tenendo conto anche delle eventuali contigue aree esterne alle zone F.2.1 previste con tale destinazione. I parcheggi dovranno essere serviti da doppio accesso in entrata ed uscita ed alberati con alberature di alto fusto nel rapporto di una pianta ogni 30 mq. di superficie.

Art.75 - Zone F.2.2 - Attrezzature sportive e ricreative private

Comprendono le aree di proprietà privata destinate ad impianti ed attrezzature sportive e ricreative aperte all'uso pubblico.

Detti impianti devono rispondere ai requisiti stabiliti per le corrispondenti attrezzature pubbliche dalla presente normativa e dalle relative disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Per la ristrutturazione e l'ampliamento di impianti esistenti e per la realizzazione di nuovi impianti devono essere rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni stabilite nei precedente articolo 71, in rapporto alla specifica importanza dell'impianto. Inoltre per la realizzazione di nuovi impianti è richiesta una superficie minima d'intervento non inferiore a mq.5.000.

Nel caso di utilizzo parziale delle maglie, se l’area residuale dovesse essere inferiore alla superficie minima innanzi detta, l’intervento dovrà comunque riferirsi all’intera maglia.

Limitatamente agli enti, associazioni, cooperative e organismi ufficialmente riconosciuti ed in attività alla data di adozione del P.R.G. è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative aperte all'uso pubblico nelle zone agricole E.1 ed E.2, secondo le disposizioni di cui al comma precedente mediante concessione convenzionata ed a condizione che l'area interessata abbia una superficie fondiaria SF non inferiore a 10.000 mq..

Art.76 - Zone F.2.3 - Attrezzature di interesse collettivo private

Comprendono gli edifici con le relative aree di pertinenza appartenenti a istituzioni religiose, enti morali o privati destinati ad attrezzature assistenziali, attrezzature scolastiche ai diversi livelli e scuole speciali ed attrezzature per lo spettacolo esistenti alla data di adozione del P.R.G. anche se non specificatamente individuate nelle tavole di zonizzazione.

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

Per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di edifici esistenti, ove ammissibili, si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite per le specifiche destinazioni nelle norme relative alle corrispondenti attrezzature pubbliche.

Nelle Zone F.2.3 è compresa un'area di mq. 38.616 prospiciente la S.S.n.16, a sud dell'ambito interessato dal P.I.P., per la quale il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 23 del 21/03/'98, ha approvato una variante al P. di F., ai sensi della L.R. n.3/'98, destinando l'area stessa alla realizzazione di casa di riposo per anziani e casa di cura privata, secondo i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 0,70 mq/mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,13 mq/mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria	UF = 0,21 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra:	NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale	40,00 m. dalla S.S. n.16 10,00 m. dalla vicinale

Il P.R.G. stabilisce altresì:

- Distanza minima dai confini	D = 10,00 m.
- Distacco minimo tra edifici:	D = 10,00 m.

- Parcheggi	non meno di mq.12,00 per addetto, e comunque in misura non inferiore a posto stabilito da normative statali e regionali di settore.
- Sistemazione a verde anche attrezzato	non meno del 50%dell'area.

Nel caso in cui non si fosse dato corso all'intervento programmato (con almeno la realizzazione allo stato rustico degli edifici) alla data di approvazione del P.R.G. detto ambito F.2.3 tornerà ad essere tipizzato come Zona E 1 ed assoggettato alla normativa relativa a detta tipizzazione.

Art.77 - Zone F.2.4 - Attrezzature per l'ordine pubblico e protezione civile

E’ costituita dall’area destinata ad accogliere tali attrezzature, in relazione alle esigenze del Comune e del comprensorio, localizzate nei pressi dello svincolo della tangenziale.

Le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento pubblico con previsioni progettuali, relative a tutta l’area come individuata nelle tavole di zonizzazione, secondo i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF = 3,00 mc/mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,60 mc/mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,40 mq/mq.
- Parcheggi	1,00 mq. ogni 10 mq. di Su.

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

Art.78 - Zone F.2.5 - Ricettive e/o per la ristorazione

Il P.R.G. prevede l'insediamento di dette attrezzature in due ambiti, uno nel comparto B di Cavallino, a prevalente destinazione residenziale, e l'altro, comparto R, con specifica destinazione, territorialmente riferibile a Castromediano nei pressi dello svincolo tra la S.S. n. 16 e le Tangenziali Est ed Ovest di Lecce.

Tali aree sono state individuate nelle tavole di zonizzazione come comparti perimetrati territorialmente comprensivi di superficie a destinazione F.2.5 di aree a servizi ed attrezzature e correlate con il sistema della viabilità e degli spazi pubblici.

Gli interventi in tali zone sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo P.P., o P.L.C., esteso al perimetro dei comparti unitari indicati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Lo strumento urbanistico attuativo, applicando il meccanismo del comparto disciplinato dall'art. 15 della L.R. n°6/'79 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà includere tra gli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita delle aree per la viabilità pubblica con annesso verde di arredo stradale e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal precedente art. 7, lettera c, e comunque nel rispetto di normative statali e regionali di settore.

Gli interventi urbanistici attuativi dovranno prevedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzanti, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi, motel, pensioni;

- complessi tipo residence alberghiero;
- bar, ristoranti, e servizi ed attrezzature connessi alla ricettività;
- sale di esposizione e convegni.

Gli strumenti urbanistici attuativi, oltre al rispetto delle prescrizioni innanzi fissate, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale	Comp.B	IT = 0,40 mc/mq.
	Comp.R	IT = 0,70 mc./mq.
- Rapporto di copertura		RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima		H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra		NP = 3 fuori terra
- Distanza minima dai confini		D = 6,00 m.
- Distacco minimo tra edifici:		D = 12,00 m., salvo le aggregazioni di più cellule facenti parte di un organismo unitario
- Arretramento minimo dal filo stradale		quello indicato dalle fasce di rispetto dove previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a ml.10,00

Gli interventi in tali zone di carattere alberghiero, sono soggetti anche alle normative statali e regionali di settore.

- Aree per parcheggi	1 mq. ogni 5 mq. di Su
- Aree sistemate a verde con alberature di alto fusto	almeno il 30% della superficie fondiaria SF

Per la Zona F25 compresa nel perimetro del vincolo cimiteriale (Tav.5.1.2), al fine di consentire un intervento esclusivamente limitato al miglioramento funzionale dell'attrezzatura esistente, è concesso un aumento, una tantum, pari al 10% della volumetria legittimamente esistente.

Per il nuovo ambito di Zona F25 conseguente all'accoglimento dell'osservazione n°6 al PRG adottato, si applica lo stesso indice territoriale stabilito per il Comparto R.

Art.79 - Zone F.2.6 - Attrezzature per lo spettacolo fiere e mercati

Comprendono le aree integrate con zone F.2.7 previste in Cavallino.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico
- attrezzature, impianti e spazi attrezzati per mercato
- attrezzature per lo spettacolo fisse e mobili

Sono vietate le destinazione residenziali, con eccezione dell'alloggio per il custode nell'ambito degli edifici specialistici.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, esteso anche alle aree con destinazione omogenea di parco urbano con le quali esse si integrano.

Per gli interventi in tali zone F.2.8 si applicano i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria	UF = 0,50 mc/mq.
- Altezza massima	H max = 7,00 m.
- Rapporto di copertura per le attrezzature fisse coperte	RC = 0,30 mq/mq. con spazi coperti a piano terra aperti ai percorsi pubblici ed alla sosta non inferiori al 50% della superficie utile Su a tale livello;
- Indice di utilizzazione fondiaria complessiva per le attrezzature coperte fisse o organizzate all'aperto con strutture a carattere precario	UF = 0,80 mq/mq.
- Superficie per parcheggi,	1 mq. ogni 5 mq. di Su.

Le aree libere devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto ed integrarsi con le sistemazioni del parco attrezzato.

Art.80 - Zone F.2.7 - Parco urbano

Comprendono delle aree del territorio comunale marginali al centro urbano di Cavallino correlate ad attrezzature d'interesse generale con le quali si integrano.

Tali zone F.2.7 sono destinate dal P.R.G. alla formazione del sistema del verde per le attività del tempo libero e per la qualificazione e protezione dell'ambiente urbano, nelle stesse trovano collocazione le attrezzature per lo spettacolo, fiere e mercati di cui al precedente art. 79.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di apposito Piano Particolareggiato esteso all'intera area come individuata dal P.R.G. e dovrà prevedere:

- l'individuazione delle aree da acquisire e di quelle da lasciare alla gestione privata;
- la sistemazione delle attrezzature F.2.6 alle quali è riservato il 30% delle aree;
- la sistemazione dell'impianto del verde che dovrà interessare una superficie non inferiore al 75% della superficie ST indicata, dalle tavole di P.R.G. con destinazione omogenea F.2.7, di cui almeno il 60% con alberature di alto fusto;
- la sistemazione delle aree attrezzate per il gioco dei bambini nella misura non maggiore del 10% di ST;
- altre attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di ST;
- percorsi pedonali, piste ciclabili e, limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di ST.

E' consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature per il tempo libero:

- chioschi in struttura precaria per bar, ristoranti e servizi igienici;
- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatro all'aperto e teatro tenda;
- piccoli depositi per gli attrezzi di giardinaggio e l'eventuale alloggio del custode.

Compatibilmente con l'impianto delle alberature e del verde, può essere consentita l'installazione delle strutture temporanee di luna park, circhi equestri e per altre manifestazioni d'interesse generale.

Per le attrezzature stabili si applicano i seguenti indici riferiti alla superficie con destinazione omogenea F.2.7:

- Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,05 mq./mq
- Altezza massima H max = 8,00 m.

Nella formazione del Piano Particolareggiato P.P. di attuazione, l'Amministrazione Comunale potrà considerare l'opportunità del mantenimento all'uso privato di eventuali costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con la destinazione di zona e le connesse finalità stabilite nel presente articolo e purché tali costruzioni possano essere enucleate senza pregiudizio per la continuità del Parco attrezzato.

In assenza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza cambiamento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G..

La realizzazione delle attrezzature ammissibili nelle zone F.2.7 è attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione convenzionata a termine, ad altri soggetti, enti, cooperative e privati che ne garantiscano la gestione nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite e del pubblico servizio.

Art. 81 - Zone F.2.8 - Parco archeologico territoriale

Comprende le aree vincolate includenti i resti dell'insediamento dell'età del Bronzo (II millennio a.c.) e della città messapica (VIII/VI secolo a.c.).

Comprende, altresì, aree di interesse archeologico, non vincolate ma comprese, o a cavallo, del tracciato delle mura messapiche (v. Tav. 4.2.1) non comprese nell'aggregato urbano di Cavallino.

Nella Tav. 4.2.1 sono elencati, ed evidenziati graficamente, gli ambiti oggetto di vincolo archeologico (e relative aree di rispetto) espresso con varie decretazioni ministeriali ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089. Per le aree innanzi dette, che costituiscono un insieme di riconosciuta importanza storico-culturale e testimoniale, il P.R.G. prevede la creazione del Parco Archeologico con specifico regime di tutela finalizzato a:

- salvaguardare e/o ricostruire l'integrità fisica e di fruizione dei beni, eliminando i detrattori;
- definire le eventuali modificazioni fisiche e di uso compatibili con la salvaguardia;
- incentivare le attività, tradizionali e/o innovative che, in coerenza con la salvaguardia, determinino sviluppo economico-sociale della comunità.

Il Parco Archeologico, favorendo la intercomunalità con Lizzanello, interessato territorialmente dal sito archeologico, dovrà essere disciplinato da un "Regolamento del parco" e da un Piano di parco".

Il Regolamento conterrà la disciplina dell'esercizio delle attività consentite; il Piano costituirà lo strumento per il perseguimento della tutela dei beni archeologici e/o storico-culturali ed esprimerà la normativa, le previsioni di intervento, ed in particolare dovrà prevedere la inammissibilità di interventi, non coerenti con le finalità innanzi espresse.

Il Piano del Parco avrà valenza di Piano Particolareggiato attuativo del P.R.G

Nelle more della sua approvazione nelle Zone F.2.8 è vietata ogni trasformazione dei siti eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici, e la normale utilizzazione agricola dei terreni (con esclusione dell'aratura

profonda, maggiore di 30 cm.).E' vietata la discarica o il deposito di rifiuti e/o materiali di ogni tipo. Si applicano le disposizioni di cui al successivo art 92 lettera a.1).

Le aree con utilizzazione agricola alla data di adozione del P.R.G., esprimono la volumetria delle Zone E.1 utilizzabile solo con accorpamento, ai sensi della L.R. n° 56/'80, art. 51, lettera 9), sulle altre Zone E.1 ed E.2. del territorio comunale.

Il Comune di Cavallino attiverà tutte le sinergie con Enti (Ministero dei Beni Culturali, Regione, Provincia, Università, Comune di Lizzanello) ed associazioni (Legambiente, Italia Nostra, ecc.) utili alla realizzazione del Parco.

Art.82 - Zone F.2.9 - Attrezzature e servizi delle Zone D

Comprendono le aree pubbliche destinate alla realizzazione di nuclei di attrezzature e servizi degli insediamenti produttivi esistenti o previsti secondo le indicazioni del P.R.G. ovvero dell'art. 7 delle presenti norme.

Tali zone sono ammesse le seguenti realizzazioni:

- attrezzature di servizio sociale, uffici e pubblici servizi;
- asilo nido e/o scuola materna
- verde attrezzato
- bar e ristorazione.

L'utilizzazione di dette zone dovrà rispettare i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria	UF	= 0,80 mq./mq
- Rapporto copertura	RC	= 0,50 mq./mq.
- Parcheggi	mq.1 ogni 10 mq. di SU.	

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde.

Art.83 - Zone F.3.1 - Attrezzature territoriali di interesse comune

Il P.R.G. classifica con detta tipizzazione l'edificio ed il lotto di pertinenza dell'Amministrazione PP.TT., sito nell'abitato di Castromediano.

Sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- abbattimento e ricostruzione

che non eccedano il volume ed il rapporto di coperture esistenti.

Art.84 - Zone F.3.2 - Attrezzature di servizio alla viabilità

Le Zone F.3.2 comprendono tutte le aree interessate attualmente da impianti di distribuzione di carburante con Stazioni di servizio.

L'intervento in detti ambiti come pure la nuova realizzazione di altri impianti sarà consentita nel rispetto del Piano Carburanti e nelle aree ammesse dal P.R.G. come le fasce di rispetto stradale.

Per la installazione di stazione di servizio è consentita la realizzazione di strutture non fisse, occorrenti agli impianti e relative costruzioni accessorie, per uffici di gestione, servizi igienici, piccola attrezzatura commerciale, bar e ristoro. Non è consentita la destinazione residenziale.

Si stabiliscono i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	I.F. = 0,20 mc./mq.
- Rapporto di copertura	RC = 0,05 mq/mq.
- Altezza massima	H max = 6,00 m.
- Distanza minima dai confini	D = 6,00 ml
- Arretramento minimo dal filo stradale	non inferiore alla metà delle fasce di rispetto, e comunque non inferiore a ml. 12.00

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori, nel rispetto delle norme vigenti in materia, sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Art.85 - Zone F.3.3 - Attrezzature cimiteriali

Comprendono le aree e le strutture del cimitero attuale, e la nuova zona di ampliamento cimiteriale individuata dal P.R.G..

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi con la sepoltura, nonché con gli altri servizi specifici quali uffici amministrativi, depositi, garages, ed alloggio di guardiania.

Gli interventi nella nuova zona cimiteriale dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria, riferito alla superficie complessiva del comparto di intervento:

a) per le strutture e le aree destinate alla sepoltura UF = 0,40 mq/mq.

b) per i servizi coperti UF = 0,05 mq/mq.

- Superficie riservata a verde con alberature ad alto fusto S = 0,40% di SF.

Nell'attuale cimitero è prescritta la conservazione delle cappelle, dei monumenti e degli elementi architettonici esistenti, che abbiano carattere storico artistico.

In tale zona per gli interventi devono osservarsi le disposizioni stabilite dalle leggi sanitarie vigenti in materia (D.P.R. 10/9/1990 n° 285)

Art.86 - Zone F.3.4 - Piccole attrezzature commerciali ed artigianali connesse alla struttura cimiteriale

Dette Zone F.3.4 localizzate nelle immediate prossimità del cimitero al fine di consentire il realizzarsi di piccole attività commerciali ed artigianali, strettamente connesse alla struttura cimiteriale stessa, quali il commercio di piante e fiori, di addobbi, ovvero la preparazione di materiali lapidei e decorativi.

L'Amministrazione Comunale curerà la progettazione unitaria dell'intervento demandato, ove opportuno, la realizzazione ai soggetti interessati, secondo i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 2,5 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima H max = 4,00 mt.
- Numero dei Piani NP = 1

Aree libere sistemate a verde con prevalenza di alberatura ad alto fusto.

Art.87 - Zone F.3.5 - Attrezzature ed impianti tecnologici

Comprendono le attrezzature ed impianti tecnologici esistenti con le relative pertinenze e le aree che il P.R.G. indica con tale destinazione per la realizzazione di dette attrezzature.

Gli interventi di modifica e/o nuova realizzazione degli impianti saranno attuati sulla base di progettazioni esecutive, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche con riferimento alla tipologia di impianto.

CAPITOLO DODICESIMO

ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art.88 - Zone per la viabilità

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione delle nuove viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo.

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi sono soggetti alla formazione di progetti esecutivi disciplinati dall'art.20 delle presenti norme, o dagli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario.

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti ai piani di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n°6/'79.

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi.

Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare le soluzioni meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri entri istituzionalmente preposti (Ente Nazionale Strade - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G..

In tal caso i relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica.

Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate:

- Strade di Iª categoria:

comprendono il tracciato primario della viabilità territoriale, scorrimento veloce costituito dalla S.S. n° 16 e dalle tangenziali Est ed Ovest di Lecce. Tale tracciato ha caratteristiche autostradali (superstrada) ed è collegato agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.

- Strade di IIª categoria:

comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

- Strade di IIIª categoria:

sono costituite dalla viabilità di distribuzione interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

Art.89 - Verde di arredo stradale

Sono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale.

Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico.

Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione Comunale o dalle altre Amministrazioni competenti.

Potranno essere altresì acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso i Piani esecutivi del P.R.G., riferiti ai comparti di intervento unitario entro cui ricadono.

Prima della acquisizione di tali aree, per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria manutenzione.

Art.90 - Fasce di aree di rispetto alla rete viaria

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n°1404/'68, del D.P.R. n.495/92 di approvazione del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada, e successive modifiche.

In mancanza di specifiche indicazioni del P.R.G., al di fuori del centro abitato, il cui limite è individuato con deliberazione del Consiglio Comunale, devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

a) strade extraurbane, di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce	ml. 40,00
b) strade extraurbane secondarie di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m.10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m.10,50:	ml. 30,00
c) strade urbane di scorrimento di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente:	ml. 20,00.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., sia in caso di intervento diretto o di intervento subordinato di approvazione di strumento urbanistico attuativo, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni o ampliamenti, non possano essere inferiori a:

d) strade extraurbane di cui al precedente punto a):	ml. 20,00
e) strade extraurbane secondarie di cui al precedente punto b):	ml. 10,00

Per le altre strade e per le costruzioni di muri di cinta si rimanda al D.P.R. n. 147/93.

Sulle strade urbane di scorrimento, di cui al precedente punto c), poste all'interno del centro abitato, occorre rispettare la distanza dal confine stradale, per nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, non inferiore a ml 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n°1404/'68.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni), devono comunque rispettare gli indici e prescrizioni di cui al precedente art. 84.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfascia carrozze ed attività similari.

Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. E' consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio e parcheggi privati.

Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ove, nelle tavole di zonizzazione, il segno grafico sia sovrapposto a quello di tipizzazione di zona con

l’applicazione di indici e parametri di quest’ultima; *nel caso il segno grafico non sia sovrapposto ad altro specifico di destinazione di zona, la superficie destinata a fascia di rispetto resta comunque in edificabile anche nel sottosuolo; essa esprime comunque una capacità volumetrica rinveniente dall’applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e/o territoriale delle aree ad essa contigue; detta volumetria potrà essere realizzata esclusivamente nell’ambito delle stesse aree contigue.*

In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi dei comparti di intervento unitario e pertanto devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n°6 del 1979.

Le volumetrie esprimibili nelle Zone E ricadenti all’interno delle fasce, sono accorpabili (L.R. 56/80, art. 51, lettera g) per gli interventi da realizzarsi nelle zone site in ambiti territoriali esterni al vincolo in parola. Per gli edifici esistenti sono solo ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o di risanamento igienico-edilizio.

Art.91 - Zona ferroviaria

Comprendono le aree destinate alla rete ferroviaria esistente e quelle previste dal P.R.G. per gli impianti ferroviari e i relativi servizi.

A norma dell'art.49 del D.P. n°753/'80, lungo i tracciati ferroviari deve essere osservata una fascia di rispetto non inferiore a metri 30, misurata dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Pertanto, tale distanza minima deve essere rispettata negli interventi di costruzione, di ricostruzione ed ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Gli interventi di adeguamento ed ampliamento della rete ed impianti ferroviari sono attuati mediante Piani esecutivi formati d'intesa dagli Organi competenti della gestione ferroviaria e dall'Amministrazione Comunale.

Nelle aree della zona ferroviaria sono consentiti gli interventi specifici inerenti gli impianti ed i relativi servizi.

Per le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario, circa l’applicabilità degli indici di utilizzazione e la appartenenza alle superfici territoriali, valgono le disposizioni contenute nel precedente articolo 90.

CAPITOLO TREDICESIMO

VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Art.92 - Vincoli di salvaguardia e di rispetto

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione ed i siti altrimenti indicati nelle tavole del P.R.G., entro le quali qualsiasi intervento è soggetto a speciali vincoli parziali e totali in rapporto alla salvaguardia ambientale, archeologica, storico-testimoniale o alle particolari destinazioni delle zone e della tipologia delle attrezzature..

a.1) Vincolo archeologico

E' relativo alle aree vincolate comprendenti i resti dell'insediamento dell'età del Bronzo (II millennio a.c.) e della città messapica VIII secolo a.c.) che interessano il territorio comunale di Cavallino.

Il P.R.G. (v. Tav. 4.2.1) elenca e perimetra gli ambiti oggetto di vincolo archeologico diretto, con relativo rispetto, espresso con varie decretazioni dal Ministrero competente, ai sensi della Legge 1/6/1939, n° 1089.

Il P.R.G. tipizza delle porzioni di territorio come Zone F.2.8 destinandole alla creazione del Parco Archeologico.

In detti ambiti qualunque intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni della Legge n° 1089/1939.

a.2) Rispetto archeologico

E' relativo a tutte le aree del territorio comunale, non vincolate, ricadenti nell'ambito del perimetro delle mura messapiche secondo il tracciato riportato nella

Tav.4.2.1 del P.R.G., e per una fascia esterna di mt. 30 *e, sul lato sud, fino ad mt.50,00 oltre il presunto tracciato delle mura messapiche*.

E' prescritto l'inoltro preventivo alla Soprintendenza dei Beni Archeologici,di ogni progetto (di edilizia pubblica o privata, per sottoservizi e lavori agricoli) che comporti scavi o movimenti di terra ogni 50 cm. di profondità, da realizzare nelle aree (come individuate nella Tav.4.2.1 – Stato di fatto – Vincoli) comprese all'interno del limite della fascia di rispetto della Zona archeologica e, sul lato sud, fino a 50 metri oltre il presunto tracciato delle mura messapiche.

Detta comunicazione dovrà pervenire alla Soprintendenza non meno di 15 giorni prima della data di inizio dei lavori.

b) Edifici e manufatti vincolati e proposti a vincolo

Il P.R.G. elenca (Tav. 4.2.2) e indica la localizzazione (Tav. 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.3) gli edifici vincolati e proposti a vincolo.

Qualunque intervento che interessi detti edifici è subordinato alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 18 della Legge n° 1089/939.

c) Vincolo di rispetto cimiteriale

Le zone intorno al Cimitero, delimitate con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., sono soggette al vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 della Legge Sanitaria n°1265/'34 e D.P.R. 10/9/1990 n° 285.

Nelle aree ricadenti entro tale perimetro è vietata qualsiasi nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Le volumetrie esprimibili nelle Zone E ricadenti all'interno delle fasce, sono accorpabili (L.R. 56/80, art. 51, lettera g) per gli interventi da realizzarsi nelle zone site in

ambiti territoriali esterni al vincolo in parola. Per gli edifici esistenti sono solo ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o di risanamento igienico-edilizio.

d) Rispetto del depuratore e della discarica r.s.u

Per gli immobili e le aree in esso ricadenti si applicano le stesse norme previste per il Rispetto Cimiteriale.

CAPITOLO QUATTORDICESIMO

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.93 - Norme generali per gli insediamenti commerciali - Piano del commercio

Nelle zone ove sono ammesse dal PRG attrezzature o attività commerciali, le loro caratteristiche specifiche e le loro dimensioni dovranno rispettare le norme legislative statali e regionali in materia.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di subordinare la realizzazione di grandi strutture di vendita, ove non già previsto dal P.R.G., alla formazione di strumento urbanistico esecutivo che preveda le sistemazioni relative agli accessi, ai parcheggi ed agli spazi pedonali.

Art.94 - Norme generali per gli interventi

a) Precari edilizi

La realizzazione di costruzioni anche senza opere fisse nel suolo e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio, commerciali, sono consentite soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G..

b) Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione degli interventi diretti e degli interventi urbanistici esecutivi, vanno rilevate le alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate, tutelando anche gli apparati radicali.

L'abbattimento di alberature esistenti può essere ammesso soltanto se previsto dal progetto approvato e, per ogni albero abbattuto, va predisposta la sostituzione con piante di idonea essenza nel rapporto non inferiore ad una su tre.

c) Comparto di minimo intervento

Ogni comparto di nuovo insediamento individuato dal P.R.G., ove non diversamente disposto, costituisce la superficie di minimo intervento ai fini dello strumento urbanistico esecutivo ed anche ai fini della costituzione del comparto perequativo ai sensi dell'art.15 della L.R. n°6/'79.

d) Costruzioni irregolari

L'adozione e l'approvazione del P.R.G. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentate e recepite in qualsivoglia destinazione di zona.

La regolarizzazione della situazione amministrativa di tali costruzioni deve seguire le prescrizioni delle specifiche leggi statali e regionali.

e) Edifici e/o attività esistenti in contrasto con le previsioni di P.R.G.

Per gli edifici e/o attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. in contrasto con le destinazioni di zona del medesimo P.R.G., sono consentiti soltanto interventi di manutenzione e/o di adeguamento dei cicli lavorativi, che non comportino ampliamenti dell'edificato.

f) Applicazione degli indici di fabbricabilità

Gli indici di fabbricabilità prescritti nelle diverse zone previste dal P.R.G. non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti ad edifici esistenti, se non per gli ampliamenti degli stessi ove consentiti.

g) Riferimento alle leggi statali e regionali

Per quanto non contenuto ed espressamente prescritto nelle presenti Norme di attuazione del P.R.G., dovrà farsi riferimento alle leggi statali e regionali vigenti nelle specifiche materie.

Art.95 - Poteri di deroga

Il potere di deroga alle prescrizioni di P.R.G. può essere esercitato solo nel caso di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico già esistenti o da realizzare e purché non comporti mutamenti di destinazione di zona e fatti salvi gli interventi previsti per le zone E.1.

La concessione in deroga è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale ed il preventivo nulla osta della Giunta Regionale, ai sensi dell'art.30 della L.R. n°56/'80.

Art.96 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.R.G.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale, che siano in contrasto con il P.R.G. e con le presenti norme di attuazione, sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del P.R.G..

Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo art. 97 tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con il P.R.G. adottato sono sospese.

Per le aree comprese nei piani P.E.E.P., P.I.P. ed altri strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del P.R.G. e per quanto non in contrasto con il precedente articolo, sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni di tali piani fino alla loro scadenza.

Gli edifici in corso di realizzazione in base a concessioni edilizie, devono essere ultimati entro il termine di scadenza fissato nella concessione, senza ulteriori proroghe; la loro ultimazione, non oltre i termini di cui innanzi, resta subordinata alla conformità della concessione alle destinazioni e prescrizioni di zona previste dal P.R.G..

Art.97 - Misure di salvaguardia

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G. e sino alla approvazione dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952 n°1902, della legge 5.7.1966 n°517 e degli articoli 17 e 32 della Legge Regionale n°56/'80, per qualsiasi intervento o attività in contrasto o incompatibile con le previsioni e le prescrizioni del P.R.G..

INDICE

CAPITOLO 1° - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità della disciplina urbanistica pag. 2

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G. pag. 3

Art. 3 - Ambito di applicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale pag. 5

Art. 4 - Corrispettivo delle concessioni - Oneri di urbanizzazione pag. 6

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria pag. 7

Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria pag. 8

Art. 7 - Standards urbanistici pag. 9

Art. 8 - Attuazione degli standards urbanistici - Comparti d'intervento pag. 11

Art. 9 - Attrezzature a livello urbano e territoriale, attrezzature e servizi di interesse generale pag. 13

Art. 10 - Parcheggi pag. 15

CAPITOLO 2° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) pag. 16

Art. 12 - Strumenti di attuazione del P.R.G. pag. 18

Art. 13 - Piano Particolareggiato (P.P.) pag. 19

Art. 14 - Piano di zona per l'edilizia economico popolare (P.E.E.P.) pag. 20

Art. 15 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) pag. 21

Art. 16 - Piano di Recupero (P.R.) pag. 22

Art. 17 - Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) pag. 23

Art. 18 - Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionato (P.R.C.) pag. 24

Art. 19 - Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica pag. 25

Art. 20 - Interventi per l'attuazione delle infrastrutture pag. 26

Art. 21 - Interventi edilizi diretti mediante concessione o concessione convenzionata pag. 28

Art. 22 - Applicazione degli indici urbanistici pag. 29

Art. 23 - Archivio comunale delle mappe catastali aggiornate pag. 30

CAPITOLO 3° - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24 - Tutela dell'ambiente naturale e delle risorse territoriali pag. 31

Art. 25 - Tutela dell'ambiente boschivo e forestale - Tutela dell'ambiente agricolo pag. 32

Art. 26 - Tutela del verde nell'ambiente urbano pag. 34

Art. 27 - Tutela e decoro dell'ambiente urbano pag. 35

Art. 28 - Apertura e coltivazione di cave pag. 36

Art. 29 - Aree per parco rottami pag. 37

Art. 30 – Ritrovamenti archeologici o di opere di pregio storico o artistico pag. 38

Art. 30 bis – PUTT/Paesaggio pag. 39

Art. 30 ter – Piano per l'assetto idrogeologico pag. 39

CAPITOLO 4° - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINAZIONE D'USO

Art. 31 - Suddivisione in zone del territorio comunale pag. 40

Art. 32 - Destinazione d'uso - Destinazione di zona pag. 42

CAPITOLO 5° - ZONE A - RESIDENZIALI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E DI INTERESSE AMBIENTALE

Art. 33 - Residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale pag. 44

Art. 34 - Centro Storico pag. 46

Art. 35 - Interventi nelle aree libere e nelle zone destinate a verde pag. 47

Art. 36 - Interventi nella zona A.1 - Prescrizioni per i progetti pag. 48

Art. 37 - Edifici d'interesse storico, artistico ed ambientale pag. 52

Art. 38 - Inventario dei beni culturali ed ambientali pag. 53

Art. 39 - Zona A.2 - Zona urbana mista d'interesse ambientale pag. 54

CAPITOLO 6° - ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art. 40 - Zone B - Residenziali esistenti e di completamento pag. 56

Art. 41 - Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature pag. 57

Art. 42 - Zone B.2 - Residenziali urbane di completamento pag. 60

Art. 43 - Zone B.3 - Residenziali di completamento pag. 62

Art. 44 - Zone B.4 - Residenziali urbane - Ville in parco e/o giardino pag. 65

Art. 45 - Zone B.5 - Nuclei residenziali sparsi pag. 66

CAPITOLO 7° - ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Art. 46 - Zone C - Residenziali di espansione pag. 67

Art. 47 - Zone C.1 - Residenziali di espansione (IT 1,30 mc/mq) pag. 69

Art. 48 - Zone C.2 - Residenziali di espansione (IT 1,10 mc/mq) pag. 70

Art. 49 - Zone C.3 - Residenziali di espansione (IT 0,80 mc/mq) pag. 71

Art. 50 - Zone C.4 - Residenziali di espansione - Recupero Urbano pag. 73

Art. 51 - Zone C.5 - Residenziali di espansione, estensive pag. 75

Art. 52 - Zone C.6 - Residenziali del P.E.E.P. pag. 77

CAPITOLO 8° - ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE

Art. 53 - Zone D - Insediamenti produttivi e terziari pag. 78

Art. 54 - Zone D.1 - Insediamenti produttivi e/o distributivi esistenti pag. 79

Art. 55 - Zone D.2 - Zone produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento pag. 81

Art. 56 - Zone D.3 - Zone per attività distributive e terziari pag. 83

Art. 57 - Zone D.4 - Insediamento commerciale della grande distribuzione pag. 85

CAPITOLO 9° - ZONE E - DESTINATE AD USO AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 58 - Zone E - Destinate ad uso agricolo e di tutela ambientale pag. 86

Art. 59 - Zone E.1 - Agricole produttive normali pag. 89

Art. 60 - Zone E.2 - Agricole con prevalenti colture arboree pag. 91

Art. 61 - Zone E.3 - Agricole per colture specializzate pag. 93

Art. 62 - Zone E.4 - Attività agroturistiche esistenti pag. 94

Art. 63 - Zone E.5 - Ambiti e manufatti agricoli di valore ambientale e testimoniale pag. 95

Art. 64 - Zone E.6 - Ambiti boscati e/o con impianti arborei di valenza ambientale pag. 96

Art. 65 - Zone E.7 - Agricole di salvaguardia ambientale pag. 97

CAPITOLO 10° - ZONE F.1 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER STANDARDS URBANISTICI DI BASE

Art. 66 - Zone F.1- Attrezzature e servizi di base pag. 98

Art. 67 - Zone F.1.1 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo pag. 100

Art. 68 - Zone F.1.2 - Attrezzature civili di interesse comune pag. 101

Art. 69 - Zone F.1.3 - Attrezzature religiose di interesse comune pag. 103

Art. 70 - Zone F.1.4 - Verde attrezzato pag. 104

Art. 71- Zone F.1.5 - Verde sportivo pag. 105

Art. 72 - Zone F.1.6 - Parcheggi pubblici pag. 106

CAPITOLO 11° - ZONE F.2 - F.3 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 73 - Zone F.2 - F3 - Attrezzature e servizi di interesse generale pag. 107

Art. 74 - Zone F.2.1 - Attrezzature sportive urbane e territoriali pag. 109

Art. 75 - Zone F.2.2 - Attrezzature sportive e ricreative private pag. 110

Art. 76 - Zone F.2.3 - Attrezzature di interesse collettivo private pag. 111

Art. 77 - Zone F.2.4 - Attrezzature per l'ordine pubblico e protezione civile pag. 113

Art. 78 - Zone F.2.5 - Ricettive e/o per la ristorazione pag. 114

Art. 79 - Zone F.2.6 - Attrezzature per lo spettacolo, fiere e mercati pag. 116

Art. 80 - Zone F.2.7 - Parco Urbano pag. 117

Art. 81 - Zone F.2.8 - Parco archeologico territoriale pag. 119

Art. 82 - Zone F.2.9 - Attrezzature e servizi delle Zone D pag. 121

Art. 83 - Zone F.3.1 - Attrezzature territoriali di interesse comune pag. 122

Art. 84 - Zone F.3.2 - Attrezzature di servizio alla viabilità pag. 123

Art. 85 - Zone F.3.3 - Attrezzature cimiteriali pag. 124

Art. 86 - Zone F.3.4 - Piccole attrezzature commerciali ed artigianali connesse alla struttura cimiteriale pag. 125

Art. 87 - Zone F.3.5 - Attrezzature ed impianti tecnologici pag. 126

CAPITOLO 12° - ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 88 - Zone per la viabilità pag. 127

Art. 89 - Verde di arredo stradale pag. 130

Art. 90 - Fasce di aree di rispetto alla rete viaria pag. 131

Art. 91 - Zona ferroviaria pag. 134

CAPITOLO 13° - VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO

Art. 92 - Vincoli di salvaguardia e di rispetto pag. 135

CAPITOLO 14° - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 93 - Norme generali per gli insediamenti commerciali - Piano del commercio pag. 138

Art. 94 - Norme generali per gli interventi pag. 139

Art. 95 - Poteri di deroga pag. 141

Art. 96 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.R.G. pag. 142

Art. 97 - Misure di salvaguardia pag. 143

Indice pag. 144