

# **CITTA' DI SQUINZANO**

## **PIANO URBANISTICO GENERALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*DELIBERA G.R. N. 2008 DEL 30.12.2005 (CONTROLLO DI COMPATIBILITA')*

*DELIBERA C.C. N. 2 DEL 27.01.2006 (APPROVAZIONE DEFINITIVA)*

*DELIBERA C.C. N. 44 DEL 24.10.2006 (1^ VARIAZIONE PREVISIONI PROGRAMM.)*

*DELIBERA C.C. N. 27 DEL 17.05.2007 (2^ VARIAZIONE PREVISIONI PROGRAMM.)*

*DELIBERA C.C. N. 76 DEL 22.12.2007 (3^ VARIAZIONE PREVISIONI PROGRAMM.)*

*DELIBERA C.C. N. 9 DEL 04.02.2009 (4^ VARIAZIONE PREVISIONI PROGRAMM.)*

*DELIBERA C.C. N. 8 DEL 29.01.2010 (ADEGUAMENTO SENTENZE T.A.R. LECCE)*

**I PROGETTISTI:**

**ARCH. RAFFAELE GUIDO**

**ING. GIOVANNI D'AMICO**

**ING. MASSIMO RENNA**

**IL SINDACO: DOTT. GIOVANNI MARRA**

**IL R.U.P.: GEOM. GIORGIO LONGO**

# CAPITOLO PRIMO

## NORME GENERALI

### Art.1 - Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica è finalizzata alla organizzazione del territorio Comunale secondo le esigenze dei settori produttivi, del settore abitativo, 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 Squinzano, dalle presenti norme, dagli elaborati grafici del P.U.G., dal Regolamento Edilizio e dai regolamenti, norme e piani comunali approvati e vigenti nei vari settori. 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, dalle previsioni e prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.U.G. e dai regolamenti, norme e piani comunali vigenti nei vari settori.

In particolare:

Per la disciplina del Commercio vale quanto prescritto dal vigente Piano Commerciale, approvato dal C.C. con deliberazione n.50 del 28/07/1997.

Per la disciplina del Verde pubblico e privato vale quanto prescritto dal vigente Piano del Verde, approvato dal C.C. con deliberazione n.92 del 16/12/1999.

Per l'Igiene e Sanità pubblica vale quanto prescritto dal vigente Regolamento di Igiene e Sanità pubblica, approvato dal C.C. con deliberazione n.59 del 25/09/2002.

### Art.2 - Elementi costitutivi del P.U.G.

Il Piano Urbanistico Generale è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. n.1	Inquadramento Territoriale	Rapp. 1:25.000
TAV. n. 2	Studio Geologico del Territorio Comunale	Rapp. 1:10.000
TAV. n. 3	Uso del Territorio Comunale	Rapp. 1:10.000
TAV. n. 4 <sub>1</sub>	Stato giuridico del territorio P.d.F.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. 4 <sub>2</sub>	Stato giuridico del territorio P.d.F.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. 5 <sub>1</sub>	Stato dei servizi e delle attrezzature pubbliche nell'ambito urbano	Rapp. 1: 2.000
TAV. n. 5 <sub>2</sub>	Stato dei servizi e delle attrezzature pubbliche nell'ambito urbano	Rapp. 1: 2.000
TAV. n. 6 <sub>1</sub>	Centro Storico - Edifici vincolati o proposti a vincolo	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. 6 <sub>2</sub>	Centro Storico - Caratteri storico ambientali del tessuto edilizio	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. 6 <sub>3</sub>	Centro Storico - Caratteri tipologici degli edifici	Rapp. 1: 1.000

TAV. n. <b>6<sub>4</sub></b>	Centro Storico - Stato di conservazione degli edifici	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>6<sub>5</sub></b>	Centro Storico - Destinazione d'uso prevalente degli edifici	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>7<sub>1</sub></b>	Zona Ferrovia - Caratteri tipologici degli edifici	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>7<sub>2</sub></b>	Zona Ferrovia - Stato di conservazione degli edifici	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>7<sub>3</sub></b>	Zona Ferrovia - Destinazione d'uso prevalente degli edifici	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>8<sub>1</sub></b>	Viabilità e maglie urbane	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>8<sub>2</sub></b>	Emergenze storico-ambientali del terr. e previsioni infrastrutt.i	Rapp. 1:10.000
TAV. n. <b>9<sub>1</sub></b>	Zonizzazione del territorio Comunale	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>9<sub>2</sub></b>	Zonizzazione del territorio Comunale	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>10</b>	Zonizzazione con individuazione dei Comparti d'intervento unit.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>11</b>	Centro Storico - Inquadramento operativo - Modalità d'intervento	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>12</b>	Zona Ferrovia – Inquadr. operativo - Modalità d'intervento	Rapp. 1: 1.000
TAV. n. <b>13</b>	Zona Ovest – Comparto n.1	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>A1</b>	Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) Viabilità e maglie urbane	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>A2</b>	Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) Viabilità e maglie urbane	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>A3</b>	Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) Zonizz. Territ. Comun.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>A4</b>	Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) Zonizz. Territ. Comun.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>B1</b>	Ambiti Territoriali Estesi (A.T.E.) Viabilità e maglie urbane	Rapp. 1:5.000
TAV. n. <b>B2</b>	Ambiti Territoriali Estesi (A.T.E.) Viabilità e maglie urbane	Rapp. 1:5.000
TAV. n. <b>B3</b>	Rideterm.Ambiti Territoriali Estesi Zonizz. Territ. Comun.	Rapp. 1: 5.000
TAV. n. <b>B4</b>	Ambiti Territoriali Estesi (A.T.E.) Zonizz. Territ. Comun	Rapp. 1: 5.000
ALLEGATO <b>1</b>	Relazione	
ALLEGATO <b>2</b>	Norme Tecniche di Attuazione	
ALLEGATO <b>3</b>	Regolamento Edilizio	
ALLEGATO <b>A</b>	Relazione Adeguamento P.U.T.T.”P”	

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 Urbanistico Generale**

Ai sensi della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, della legge 28/1/1977 n.10, della L.R. n.56/1980, della L.R. n.20/2001 e del D.P.R. n. 380/2001, la disciplina urbanistico-edilizia del P.U.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 e/o variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e del suolo, nonché eseguire impianti, servizi ed opere di urbanizzazione.

#### **Art.4 - Corrispettivo dei permessi di costruire/D.I.A. - Oneri di urbanizzazione**

Il corrispettivo dei permessi di costruire/D.I.A., 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 n.10/1977 e della L.R. n.6/1979 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 dei permessi di costruire/D.I.A. per interventi diretti che interessano aree già lottizzate, il contributo di cui al comma precedente va corrisposto scomputando le aree direttamente cedute, 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.6/1979 e successive modifiche ed integrazioni (art.34 L.R. n.53/1985 e art.7 L. n.537/1993) e dalle presenti norme, dovrà essere aggiornato ogni qualvolta sia reso necessario dalla variazione dei costi e, comunque, in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri di cui al Titolo IV° della L.R. n.6/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.5 - Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade di accesso alle singole proprietà e quelle di servizio all'interno degli insediamenti, ivi comprese le strade pedonali e piste ciclabili;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- 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;
- impianto di trattamento liquami e di depurazione;
- 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;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete di pubblica illuminazione;
- la rete di distribuzione del gas;
- la rete di distribuzione del telefono;

- allacciamenti generali ai pubblici servizi;
- spazi per verde attrezzato;
- impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali e piattaforme ecologiche.

## **Art.6 - Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari;
- scuola media dell'obbligo;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- centri sociali;
- centri culturali;
- attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- centri commerciali;
- mercati;
- uffici di enti pubblici aperti al pubblico;
- sedi di enti e associazioni pubbliche;
- spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.

## **Art.7 - Standards urbanistici**

Il P.U.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.56/1980, 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 per l'istruzione (scuole dell'infanzia e dell'obbligo):

a) asilo nido e scuola materna	m <sup>2</sup> /ab.	1,50
b) scuola elementare	"	2,50
c) scuola media	"	<u>1,50</u>
Standard complessivo per l'istruzione dell'obbligo	"	5,50

–Attrezzature civili di interesse comune (culturali, sociali, sanitarie ed assistenziali, amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., ecc.): per

Standard	m <sup>2</sup> /ab.	2,00
----------	---------------------	------

–Attrezzature religiose:

Standard	m <sup>2</sup> /ab.	1,00
----------	---------------------	------

–Verde attrezzato a parco e per il gioco, verde sportivo, con esclusione delle fasce di verde lungo le strade:

Standard m<sup>2</sup>/ab. 10,00

–Parcheggi pubblici in aggiunta alle superfici di parcheggio previste dall'articolo 18 della legge n.765 del 1967:

Standard m<sup>2</sup>/ab. 2,50

Standard complessivo per attrezzature: m<sup>2</sup>/ab.21,00

### **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 m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria SF;
- per spazi di sosta e di parcheggio pubblico (esclusa la sede viaria) m<sup>2</sup> 5 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria SF.

### **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: m<sup>2</sup> 40 ogni 100 m<sup>2</sup> 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.765/1967): m<sup>2</sup> 40 di parcheggio ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile SU.

## **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 150 m<sup>3</sup>. di volume abitabile (di cui 120 m<sup>3</sup>. destinati alla residenza e 30 m<sup>3</sup>. destinati ai servizi connessi alla residenza, diversi dai servizi di quartiere), oppure 35 m<sup>2</sup> di superficie lorda abitabile.

Nelle tavole della zonizzazione del P.U.G. sono individuate le ubicazioni e le dimensioni delle aree destinate alle attrezzature e servizi di cui al D.M. n.1444/1968 (zone da F1.1 ad F1.6). Gli strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, potranno precisare l'esatta ubicazione di tali aree, tenendo conto della eventuale distribuzione delle aree nella zonizzazione determinata nelle relative tavole del P.U.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, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.56/1980, deve essere previsto:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.5;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita nel precedente art.7.

Per l'attuazione degli standards urbanistici nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. sono individuati i comparti di minimo intervento per gli strumenti esecutivi ai sensi del punto 2/f dell'art.15 della L.R. n.56/1980, 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.U.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 alle superfici utili realizzabili, secondo le diverse destinazioni previste.

In relazione a particolari situazioni dello stato di fatto ovvero quando ricorrano le condizioni per una migliore realizzazione delle previsioni del P.U.G., è consentito che lo strumento di attuazione possa prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.U.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.U.G..

Il perimetro del comparto si intende sempre 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.U.G. determina nelle planimetrie della zonizzazione le aree destinate ad attrezzature e servizi d'interesse generale ai sensi del D.M. n.1444/1968 e L.R. n.56/1980, necessarie per le esigenze dei vari settori, a livello urbano e territoriale. Queste sono:

- F2.1 - Attrezzature per l'istruzione medio superiore
- F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale
- F2.3 - Attrezzature sportive private
- F2.4 - Attrezzature private di interesse collettivo
- F2.5 - Attrezzature per l'ordine pubblico e la protezione civile
- F2.6 - Attrezzature sanitarie e paramediche
- F2.7 - Attrezzature ricettive
- F2.8 - Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali
- F2.9 - Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti
- F3.0 - Attrezzature annonarie ed impianti tecnologici di servizio pubblico
- F3.1 - Attrezzature per esposizioni e mercati
- F3.2 - Parco attrezzato
- F3.3 - Attrezzature sportive a carattere urbano
- F3.4 - Verde di arredo stradale

F3.5 - Attrezzature cimiteriali

F3.6 - Zona Ferrovia.

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.

## **Art.10 - Parcheggi**

Ai sensi dell'art.18 della Legge n.765/1967, come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989, 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: m<sup>2</sup> 10,00 ogni 100,00 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria SF;
- per le aree commerciali con superficie di vendita maggiore di m<sup>2</sup> 400,00: m<sup>2</sup> 150,00 ogni 100,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 400) e simili: m<sup>2</sup> 40,00 ogni m<sup>2</sup> 100,00 m<sup>2</sup> di superficie utile Su;
- per le aree alberghiere, sanitarie e simili: n.1 posto auto ogni due camere e comunque non meno di m<sup>2</sup> 25,00 ogni 100,00 m<sup>2</sup> di SU;
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: m<sup>2</sup> 80,00 ogni 100,00 m<sup>2</sup> 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 a richiesta del Comune.

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, purché abbiano stessa destinazione di zona.

Dette aree dovranno risultare vincolate a tale destinazione con atto da trascrivere nei Registri della proprietà immobiliare.



## **CAPITOLO SECONDO**

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.U.G.**

#### **Art.11 - Modalità di attuazione del P.U.G. - Programma Pluriennale di Attuazione**

Il Comune potrà programmare l'attuazione del P.U.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), definito ai sensi delle leggi vigenti, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

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

Il Programma Pluriennale d'Attuazione in particolare potrà prevedere:

- 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;
- 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;
- l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piani di iniziativa privata;
- l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 n.10/1977.

Salva diversa disposizione legislativa la mancata adozione del PPA non pone limitazione alle realizzazioni ed alle edificazioni da parte dei privati e delle amministrazioni nell'ambito e secondo le specifiche disposizioni di zona, sempre che l'area oggetto dell'intervento sia urbanizzata, connessa alle reti comunali o il soggetto realizzatore si assuma l'onere di urbanizzarla e connetterla alle reti comunali o gestire le reti autonomamente con l'obbligo di consentire a terzi l'allacciamento.

## **Art.12 - Strumenti di attuazione del P.U.G.**

Al P.U.G. viene data esecuzione mediante PUE, come previsto dalla legge regionale n. 20/2001, ed interventi diretti così definiti :

### **1) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa pubblica:**

**1.1** Piani Particolareggiati (PP) disciplinati dalle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione.

**1.2** Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) disciplinati dalla Legge n.167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

**1.3** Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP) disciplinati dall'art.27 della Legge n.865/1971.

**1.4** Piani di Recupero ai sensi della legge n.457/1978, disciplinati dalle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione.

### **2) Strumenti esecutivi preventivi di iniziativa privata:**

**2.1** Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) disciplinati dalle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione.

**2.2** Piani di Recupero di iniziativa privata Convenzionati (PRC) ai sensi dell'art.30 della Legge n.457/1978, disciplinati dalle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione.

### **3) Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica**

**4) Interventi esecutivi diretti mediante Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività**, disciplinati dalle norme nazionali e regionali in vigore 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.U.G. è subordinata alla formazione dello strumento esecutivo preventivo e ne prescrivono le modalità.

Quando il PUG prevede che lo strumento esecutivo sia di iniziativa pubblica questo dovrà essere approvato in via definitiva dall'Amministrazione entro cinque anni dall'approvazione definitiva del PUG.

Scaduto tale termine senza che l'Amministrazione Comunale vi abbia provveduto restano ferme tutte le disposizioni e le normative previste dal PUG, anche ai fini della necessità della preventiva approvazione del PUE, ma questo potrà essere presentato anche da privati che rappresentino almeno il 51% delle aree interessate ovvero da Società di trasformazione urbana.

Analogamente, nelle zone per le quali sia prevista solo l'iniziativa dei privati, trascorsi cinque anni dall'approvazione del PUG senza che i proprietari abbiano presentato un PUE per l'approvazione, l'Amministrazione potrà provvedere all'approvazione di PUE di iniziativa pubblica.

I PUE relativi alle zone C dovranno prevedere, in aggiunta alla cubatura espressa dal comparto secondo gli indici previsti dalle singole zonizzazioni, la cubatura necessaria all'attuazione della perequazione urbanistica prevista per le zone F.

Tale cubatura aggiuntiva, che rimane di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere individuata in misura non superiore al 10% dell'intera volumetria residenziale espressa dal comparto.

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

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è formato dall'Amministrazione Comunale ed approvato secondo le modalità prescritte dalle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione. e del Regolamento Edilizio Comunale. Esso precisa ed esegue le previsioni e prescrizioni del P.U.G. e dovrà contenere:

- la delimitazione delle aree interessate dal Piano;
- la determinazione della rete stradale, degli spazi pubblici e delle altre attrezzature di servizio;
- la disposizione planivolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- l'indicazione degli edifici destinati a demolizione totale o parziale e la specificazione degli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree degli edifici e degli eventuali vincoli;
- le prescrizioni delle tipologie edilizie e dell'arredo urbano;
- le Norme di Attuazione,
- la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione;
- 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 delle disposizioni regionali valevoli al momento della loro formazione ed approvazione 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.56/1980.

Il piano dovrà essere integrato con gli elaborati previsti dalla legislazione vigente in materia di DIA.

### **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.167/1962, n.865/1971, n.765/1967, n.10/1977, n.513/1977, n.457/1978 e della L.R. n.56/1980 e loro successive integrazioni e modificazioni.

Esso è approvato con le modalità prescritte dall'art.21 della L.R. n.56/1980 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 a cooperative edilizie ed a singoli aventi diritto ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema di convenzione tipo per la eventuale concessione del diritto di superficie dei lotti fabbricabili, ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/1971 ed artt.3 e 63 della Legge n.662/1996;
- tutti gli altri elementi prescritti dalle disposizioni legislative in materia.

Il fabbisogno complessivo da soddisfare per ogni triennio successivo al primo, P.P.A. quinquennale, nei limiti dell'art.2 della Legge n.10/1977, nonché la localizzazione degli interventi, nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinate dal Consiglio Comunale in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione.

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

I P.I.P. sono formati dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge n.167/1962, dell'art.27 della Legge n.865/1971, della L.R. n.56/1980 e loro successive integrazioni e modificazioni. Essi sono approvati con le modalità prescritte dall'art.21 della L.R. n.56/1980 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 nei limiti stabiliti dalla Legge 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.319/1976, 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.56/1980.

In relazione alle dimensioni 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.), interessa singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree individuate dal P.U.G. nella tavola n.9 che costituiscono le zone di recupero individuata ai sensi del titolo IV° della Legge n.457/1978 e della L.R. n.56/1980, o anche determinati con apposite delibere del Consiglio Comunale, a norma delle predette disposizioni legislative.

Il P.R. di iniziativa pubblica è formato dall'Amministrazione Comunale ed approvato a norma dell'art.24 della L.R. n.56/1980. Esso deve contenere:

- la precisazione, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.U.G., degli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- la disciplina, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.U.G., per ogni zona omogenea, delle modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- la valutazione dei criteri insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal P.U.G.;
- la individuazione delle unità minime di intervento;
- 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.56/1980 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, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n.56/1980 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Entro i limiti ed alle condizioni stabilite dal secondo comma dell'art.27 della L.R. n.56/1980, il P.L.C. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari delle aree interessate dal comparto di minimo intervento, fissati dal P.U.G (art.15 L.R. n.53/1985).

Il P.L.C. deve eseguire le previsioni e prescrizioni del P.U.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.56/1980 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.56/1980, nonché dalle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art.27 della L.R. n.56/1980, l'Amministrazione Comunale provvede alla formazione della lottizzazione d'ufficio seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del P.P. e le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Gli elaborati del piano dovranno essere adeguati alla normativa in materia di DIA.

### **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.457/1978, i proprietari degli immobili sottoposti a Piani di Recupero, rappresentanti almeno il 51% 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.56/1980.

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.56/1980 e le disposizioni del Regolamento Edilizio.

### **Art.19 - Interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica**

L'esecuzione delle attrezzature e dei servizi pubblici previsti dal P.U.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.U.G., su terreni del demanio o di patrimonio comunale, si attuano mediante progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale, previo parere obbligatorio del Responsabile del Servizio Urbanistico.

I progetti esecutivi dovranno inoltre essere corredati da una relazione a firma del progettista abilitato, che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

## **Art.20 - Interventi per l'attuazione delle infrastrutture**

L'attuazione della rete viaria e delle altre opere infrastrutturali previste dal P.U.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.U.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.U.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, ai sensi del D.M. n.1404/1968, nella edificazione degli insediamenti previsti dal P.U.G. fuori dai centri abitati. In rapporto alle caratteristiche funzionali, esse sono determinate come segue:

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato, extraurbane e strade a scorrimento veloce: ml. 40,00;
- strade di media importanza ed extraurbane secondarie: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente: ml. 30,00;
- strade di interesse locale: strade prov/li e com/li, strade urbane di scorrimento, vicinali comunali e quelle non comprese tra quelle della categoria precedente: ml. 20,00;
- strade vicinali private, poderali o di bonifica: ml. 10,00.

Oltre alle zone di rispetto previste nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., restano valide le altre norme stabilite dallo stesso D.M. n.1404/1968, dal Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione, per quanto riguarda scarpate, fossi, fasce di rispetto 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 nonché di ristrutturazione edilizia senza mutamento di sagoma, cubatura e destinazione d'uso non conformi alla disciplina prevista nelle zone omogenee viciniori.

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

Lungo i tracciati della rete ferroviaria, a norma del D.P.R. n.753/1980, 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 (1).

Per le costruzioni esistenti in tali fasce ed aree di rispetto, sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia senza mutamento di sagoma, cubatura e destinazione d'uso non conformi alla disciplina prevista nelle zone omogenee viciniori (1).

(1) Eventuale deroga può essere consegnata previo nullaosta della FF.SS.

## **Art.21 - Interventi edilizi diretti mediante permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o D.I.A..**

Nelle aree 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 Responsabile dell'U.U.C. i permessi di costruire o i permessi di costruire convenzionati e accolte le D.I.A. ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e delle prescrizioni contenute nelle predette norme specifiche di zona, quando la richiesta riguardi aree già collegati alle reti idriche, elettriche e di pubblica illuminazione o esista l'impegno del richiedente di provvedere ai relativi allacciamenti.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare i permessi di costruire o i permessi di costruire convenzionati e accogliere le D.I.A. secondo il comma precedente anche per le aree in cui l'urbanizzazione primaria è prevista dal P.P.A. in corso, ovvero il richiedente assuma l'obbligo di realizzarle salvo la necessità della preventiva redazione dello strumento esecutivo

Le procedure e le modalità da osservarsi per il rilascio i permessi di costruire e per l'accoglimento delle D.I.A. sono regolate dalle norme della parte prima del Regolamento Edilizio Comunale.

Per gli interventi di edilizia abitativa di cui agli articoli 7, 8 e 9/b della legge n.10/1977, 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.6/1979.

L'Amministrazione Comunale, tutte le volte che sia necessario garantire l'osservanza di condizioni e l'adempimento di impegni previsti nel permesso di costruire 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.U.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 applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (IF).

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.U.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, contenente la volumetria max. accessibile, a norma dell'art.29 della L.R. n.56/1980.

E' ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superfici utili pertinenti ad aree con identica zonizzazione, sempre che insistano nella stessa maglia urbanistica e siano rispettate gli altri parametri di edificabilità, oltre ai casi previsti dal penultimo comma dell'art.51, par. g, della L.R. n.56/1980, relativamente alle zone agricole.

### **Art.23 – Perequazione urbanistica**

Il piano in relazione alle aree destinate a servizi e standard (denominate F.1) favorisce la cessione da parte dei proprietari attraverso lo strumento della perequazione urbanistica.

I proprietari di tali aree sono potenzialmente titolari di volumetria (secondo l'indice riportato nelle norme relative alle singole zone F) trasferibile nelle zone C individuate dal PUG e realizzabile in sede di redazione dei PUE di tali zone.

I soggetti proprietari di aree zonizzate F1.1 - F1.2 - F1.3 - F1.4 - F1.5 - F1.6 che cederanno gratuitamente all'Amministrazione Comunale tali aree, al fine di consentire la realizzazione dei servizi necessari, diverranno assegnatari della volumetria espressa dal rapporto di conversione che verrà loro effettivamente attribuita in sede di realizzazione dei PUE di zona C.

A tal fine i PUE delle zone C dovranno prevedere, in aggiunta alla cubatura espressa dal comparto secondo gli indici previsti dalle singole zonizzazioni, la cubatura necessaria all'attuazione della perequazione urbanistica prevista per le zone F.

Tale cubatura aggiuntiva, che rimane di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere individuata in misura non superiore al 10% dell'intera volumetria residenziale espressa dal comparto.



## **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 naturali e culturali e deve concorrere alla formazione di ambienti che determinino condizioni di sviluppo della qualità della vita.

L'area individuata nelle tavole del P.U.G. come “area naturale protetta – parco delle serre di Sant’Elia e Bagnara”, e che interessa anche parti di territorio dei comuni di Campi Salentina e Trepuzzi, costituisce inequivocabilmente un sistema complesso e vulnerabile, all’interno del quale è indispensabile tutelare i valori paesaggistici e ambientali presenti e garantire la non trasformabilità di una zona di interesse sovracomunale, soggetta ai vincoli ex Legge n.1497/39. Per tale area valgono le norme specifiche riportate al successivo art.66.

#### **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.

## **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.U.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, per quanto possibile, essere salvaguardate. L'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito solo per motivate ragioni e se previsto nel progetto approvato.

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 15% per le zone A2, B10, B11, B12; per la B13, B14 e C il 30% della superficie fondiaria 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 30 m<sup>2</sup> di superficie a verde.

Nei progetti per permesso di costruire, dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area precisando le zone alberate, le zone a prato, o altrimenti sistemate, ed il tipo delle essenze.

Nelle aree destinate a verde sopra descritte è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua, e tanto al fine di garantire la permeabilità del terreno.

## **Art.27 - Tutela e decoro dell'ambiente urbano**

Oltre a rispettare le prescrizioni e gli indici del P.U.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.U.G., i permessi di costruire e le D.I.A, 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 L.R. n.37/1985 (Norme per la disciplina dell'attività delle cave) e dalla L.R. n.13/1987 (di modifica della predetta L.R.) e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

## **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.

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 L.R. n.30/1986.

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

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura e genere si verificano 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 Responsabile del Servizio Urbano 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 immediata ed automatica decadenza del permesso di costruire o della D.I.A..

# **CAPITOLO QUARTO**

## **ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **DESTINAZIONE D'USO**

#### **Art.31 - Suddivisione in zone del territorio comunale**

Il P.U.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art.2 del D.M. n.1444/1968 e in applicazione dell'art.17 della Legge n.765/1967, 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.56/1980 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 da nuclei e tessuti urbani, complessi edilizi o edifici isolati con caratteristiche specifiche relative all'impianto urbanistico, che presentano interesse storico-artistico o ambientale.

#### **ZONE B - Residenziali esistenti e di completamento**

Comprendono le parti del territorio comunale urbano, 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 e miste di espansione**

Comprendono le parti del territorio comunale, destinate ai nuovi insediamenti residenziali, residenziali miste ad attività terziarie e direzionali e ricettivo-alberghiere, da attuarsi mediante gli strumenti esecutivi preventivi.

#### **ZONE D - Insediamenti industriali, artigianali e commerciali**

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

#### **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 F1 - Attrezzature e servizi per standards urbanistici**

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone già interessate o destinate ad attrezzature o servizi pubblici di quartiere, in applicazione degli standards stabiliti del P.U.G.

Per l'attuazione delle previsioni del PUG in tali zone è prevista la perequazione urbanistica.

I proprietari che cederanno le aree con tale destinazione all'Amministrazione Comunale si vedranno assegnata la volumetria espressa, secondo il "rapporto di conversione", in occasione dell'approvazione dei PUE delle zone C.

### **ZONE F2 - Attrezzature e servizi di interesse generale**

Comprendono gli edifici, gli impianti pubblici e le zone esistenti o destinate ad attrezzature di interesse generale, determinate dal P.U.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, le attrezzature per il tempo libero.

Le previsioni di piano possono essere oggetto di realizzazione da parte dei privati che attraverso il convenzionamento garantiscono la effettiva utilizzazione a fini generali degli immobili ed impianti realizzati.

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

Il P.U.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.U.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.U.G. devono essere indicati negli strumenti urbanistici attuativi e nei permessi di costruire 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 di sottomissione 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 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.26/1985, a permesso di costruire da parte del Responsabile dell'U.U.C.. Negli altri casi il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato a D.I.A..

Il mutamento di destinazione d'uso senza permesso di costruire, ove richiesto, equivale, agli effetti delle sanzioni legali e regolamentari applicabili, ad edificazione senza permesso di costruire. In caso di mutamento senza permesso di costruire o senza D.I.A. della destinazione d'uso sono revocate le autorizzazioni di agibilità e di esercizio dei locali interessati.

Il permesso di costruire per mutamento di destinazione d'uso, se richiesto dopo 10 anni (L. n.10/1977), è esonerato dal corrispettivo di cui all'art.6 della Legge n.10/1977, in caso di assenza di esecuzione di opere

edili, mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art.5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge.

Il mutamento della destinazione di zona costituisce variante del P.U.G.. Pertanto, a norma dell'art.30 della L.R. n.56/1980, il potere di deroga non può essere esercitato quando comporti mutamenti di destinazioni di zona rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

# **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 di Squinzano, gli isolati ad esso limitrofi e 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.U.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 in scala 1:5.000, del P.U.G., sono così distinte:

- zone A1 - Centro storico;
- zone A2 - Zone di interesse ambientale;
- zone A3 - Edifici di interesse storico-artistico ed ambientale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi nel Centro storico sono finalizzati:

- al mantenimento e ripristino degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- al mantenimento della popolazione insediata nella sua pluralità sociale con la riqualificazione delle funzioni residenziali;
- al mantenimento e sviluppo delle attività culturali e ricreative, del commercio al dettaglio e dell'artigianato non nocivo.

Essi pertanto hanno come contenuto operativo:

- realizzare il restauro e risanamento conservativo degli edifici e degli elementi strutturali d'interesse storico-artistico;
- conseguire il recupero delle zone e degli edifici degradati;
- realizzare il restauro conservativo ed il recupero igienico-edilizio delle residenze e delle unità per il commercio al dettaglio e l'artigianato;
- assicurare il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali attinenti la residenza, il commercio al dettaglio e l'artigianato non nocivo;
- promuovere l'allontanamento delle attività nocive e comunque di quelle incompatibili con la struttura fisica e tipologica del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenzialità, nonché in contrasto con la qualità di insieme dell'ambiente urbano;
- promuovere interventi indirizzati alla eliminazione di manufatti o elementi in contrasto con i caratteri architettonici ed ambientali;



–conseguire l'utilizzazione di tutte le aree e degli edifici di proprietà e di interesse pubblico, per il soddisfacimento delle esigenze collettive nella dimensione urbana e di quartiere.

### **Art.34 - Zone di recupero**

In considerazione delle condizioni di degrado e dell'interesse pubblico connesso al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978 e degli articoli 14 (punto 8) e 22 del L.R. n.56/1980, il P.U.G. individua come “zona di recupero” tutti gli edifici e le aree comprese all'interno del perimetro del Centro Storico.

L'Amministrazione Comunale, con apposita delibera del C.C., potrà adeguare il perimetro delle zone di recupero previste dal P.U.G., o individuarne altre, 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 nella zona 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 relative alle diverse categorie considerate.

### **Art.35 - Zona A1 - Centro Storico**

Comprende l'ambito urbano costituito del Centro Storico di Squinzano, oltre ad alcuni immobili di notevole pregio storico-architettonico estranei a detti ambiti, inseriti attualmente nel più recente tessuto urbano.

### **Art.36 - Zone di recupero - Aree della zona A.1 assoggettate a piano di recupero di iniziativa pubblica**

In considerazione delle condizioni di degrado e dell'interesse pubblico connesso al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978 e degli articoli 14 (punto 8) e 22 del L.R. n.56/1980, il P.U.G. individua come “zona di recupero” tutti gli edifici e le aree comprese all'interno del perimetro del Centro Storico.

Sono assoggettate a Piano di recupero di iniziativa pubblica le aree e gli edifici ricadenti nei comparti di intervento unitario delimitati nelle tavole del P.U.G., per i quali è necessario prevedere un sistema organico di interventi rivolti, oltre che al restauro e valorizzazione dei singoli elementi, alla riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero ambito urbano interessato.

In relazione alle emergenze storico ambientali che li caratterizzano, i comparti dei suddetti Piani di Recupero sono individuati come segue: A - B - C.

I suddetti Piani di recupero, sulla base di puntuali analisi storico-tipologiche, potranno modificare la classificazione degli edifici e delle aree determinata nei successivi articoli delle presenti norme e definire tipi di intervento coerenti con le linee direttive e le finalità di riqualificazione funzionale ed ambientale del P.U.G. Sono comunque fatte salve le classificazioni stabilite dal P.U.G. per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi della Legge n.1089/1939 e per quelli che il P.U.G. propone a vincolo di tutela ai sensi della stessa legge.

I suddetti piani di recupero dovranno precisare, oltre a quanto stabilito nel precedente art.16:

- la perimetrazione dei comparti obbligatori per i quali sia richiesto progetto unitario e le unità di intervento per le quali è consentito intervento edilizio diretto;
- la destinazione d’uso degli edifici in conformità di quanto stabilito dalle presenti norme;
- le aree o gli edifici da destinare in tutto o in parte a servizi ed attrezzature;
- i tipi d’intervento specifico cui assoggettare singoli edifici o gruppi di essi;
- i contenuti delle convenzioni che devono disciplinare gli interventi diretti con le condizioni e le modalità previste per garantire la permanenza della popolazione residente, nonché le destinazioni d’uso precisate nello stesso P.R.

L’Amministrazione Comunale, con apposita delibera del Consiglio Comunale, potrà individuare altri comparti da assoggettare a Piani di recupero di iniziativa pubblica, sulla base delle classificazioni dello stato di conservazione “cattivo” e “mediocre” attribuite agli edifici nelle tavole del P.U.G. e tenendo conto della evoluzione nel tempo di tale stato di conservazione e secondo le indicazioni provenienti dalla redazione del P.P.

Gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree ricadenti all’esterno dei comparti di cui al precedente 2° comma possono formare oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata proposto da uno o più proprietari degli immobili interessati riuniti in consorzio. In tal caso potranno essere ridefinite le classificazioni degli immobili previste nei successivi articoli ed i corrispondenti tipi di intervento da realizzare, fatta sempre eccezione per quelli stabiliti dal P.U.G. per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi della legge n.1089/1939 o proposti per il medesimo vincolo.

I suddetti Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno avere gli stessi contenuti stabiliti per i P.R. di iniziativa pubblica.

I Piani di Recupero e gli altri strumenti urbanistici preventivi ricadenti nel perimetro del Centro Storico devono conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza a norma della Legge n.1089/1939.

### **Art.37 - Categoria A1.1 - Edifici di notevole interesse storico-monumentale**

Comprende gli edifici monumentali e le loro pertinenze, le chiese ed i complessi conventuali e gli altri edifici ed elementi strutturali di interesse storico artistico, individuati nelle tavole del P.U.G., per i quali è prevista la conservazione integrale mediante il restauro e risanamento conservativo.

Tali edifici, se già non sottoposti a vincolo ai sensi della legge n.1089/1939, sono proposti dal P.U.G. per tale vincolo di tutela, così come individuati nelle tavole del P.U.G..

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo condotti secondo la metodologia propria del restauro monumentale e finalizzati al ripristino dei valori storici ed al recupero degli aspetti tipologici e costruttivi dell’edificio e delle sue singole parti, con la eliminazione delle superfetazioni che non presentino interesse storico-documentario per la comprensione della evoluzione dell’opera attraverso il tempo.

E' ammessa la installazione degli impianti necessari per dotare l'edificio dei servizi essenziali per l'igiene e per l'uso, secondo le destinazioni consentite, purché non ne alterino l'impianto tipologico ed i caratteri di interesse storico-artistico.

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle pavimentazioni degli androni, dei cortili e corti, in basolato tradizionale di pietra calcarea. Anche le aree libere o risultanti dalla demolizione di superfetazioni devono essere sistemate a verde o in lastricato di basalto.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, con l'impiego di materiali e di tecnologie consentite in rapporto al vincolo di tutela e con esclusione di ogni intervento parziale sulle facciate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

## **Art.38 - Categoria A.1.2 - Edifici di notevole interesse storico-ambientale**

### **Categoria A.1.3 - Tessuti edilizi di notevole interesse ambientale**

Comprendono gli isolati, i palazzi, i palazzetti ed alcuni edifici con caratteristiche tipologico-storiche della residenza che presentano comunque un notevole interesse ambientale, così come individuati nella tavola 7.2 del P.U.G..

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'impianto strutturale originario e dei caratteri tipologici, dell'aspetto architettonico, della tecnologia costruttiva e dei materiali, in quanto determinano il valore storico-ambientale di essi.

Gli edifici di notevole interesse storico - ambientale, se già non sottoposti a vincolo ai sensi della Legge n.1089/1939, sono proposti dal P.U.G. per tale vincolo di tutela, secondo quanto disposto nella tavola 7.1 del P.U.G..

Per tali edifici sono consentiti oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti nel precedente art.37 per gli edifici di categoria A.1.1, anche:

- l'inserimento di scale, ascensori ed impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognante, di riscaldamento, ventilazione e di condizionamento) nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;
- l'inserimento di servizi igienici e di cucine, dotati anche di ventilazione forzata; in tal caso le cucine dovranno essere collegate con ambienti dotati di finestre;
- la possibilità di spostare ed integrare (in conseguenza dei suddetti interventi di carattere igienico e di dotazione tecnologica) aperture esclusivamente ubicate sulle facciate interne degli edifici, a condizione che non presentino interesse architettonico e che non compromettano l'equilibrio formale.

Per i tessuti edilizi costituiti da edifici di notevole interesse ambientale, di cui alla categoria A.1.3, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazioni delle facciate interne ed esterne, dei tetti e di tutti gli elementi decorativi costituiti da mostre, lesene, marcapiani, doccioni, mensole, balaustre, inferriate, ecc.;

- conservazione dell’impianto strutturale originario, delle volte e delle scale, in quanto costituiscono elementi caratteristici della tipologia edilizia originaria;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, anche di quelle a livello stradale, che formano accesso agli edifici o alle botteghe o negozi, in quanto costituiscono elementi caratterizzanti del disegno architettonico dell’edificio;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali colonne angolari, stemmi gentilizi, edicole, fregi, lapidi ed iscrizioni antiche;
- conservazione di mostre, vetrine ed insegne di negozi, che abbiano valore ambientale e documentario;
- eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico-documentario e che alterino i caratteri essenziali della morfologia dell’edificio;
- le aree libere o risultanti dalle demolizioni di superfetazioni devono essere sistemate a verde, e in caso di cortili, androni e corti vanno lasciati con basolato tradizionale di pietra calcarea.

Sono ammessi:

- l’inserimento di scale, ascensori ed impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognante, di riscaldamento, ventilazione, di condizionamento), nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell’edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;
- l’inserimento di servizi igienici e di cucine, anche con ventilazione forzata, quest’ultima purché collegata con ambienti dotati di finestra;
- la possibilità di spostare ed integrare aperture esclusivamente sulle facciate interne, che non presentino interesse architettonico e che non compromettano l’equilibrio formale. Ciò a condizione che siano motivate da esigenze di carattere igienico, e che siano impiegate tecnologie analoghe a quelle originali.

Nella redazione dei progetti e per l’impiego dei materiali dovranno rispettarsi le norme e le prescrizioni di cui al successivo art.42.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo riguardanti gli edifici di categoria A.1.2, devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Per gli edifici che rientrano in tali categorie è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio.

Mediante i Piani di Recupero potranno essere introdotte altre destinazioni in relazione alle finalità di riqualificazione delle funzioni residenziali complessive del settore urbano interessato.

### **Art.39 - Categorie A1.4 - A1.5 - A1.6 - Edifici e/o tessuti privi di particolare valore storico-ambientale**

Comprendono l’insieme degli edifici costituiti da elementi modulari a schiera, aggregati a corte aperta o a corte chiusa e da altri edifici a tipologia mista - derivanti da trasformazioni, ristrutturazioni, ampliamenti

nonché da edifici interamente trasformati in epoca più o meno recente, che costituiscono, nel loro insieme, il tessuto edilizio continuo del centro antico.

Sono consentiti gli interventi di:

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

finalizzati al corretto recupero delle funzioni residenziali nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e morfologici, essenziali per la conservazione dei valori ambientali complessivi.

Per i soli edifici di categoria A1.6 è consentito anche l'intervento di sostituzione edilizia. In tal caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della volumetria preesistente, dei caratteri formali e ambientali del tessuto circostante, nel rispetto delle norme di cui al successivo art.42.

Negli interventi devono osservarsi tutte le prescrizioni stabilite per gli interventi di cui al precedente art.38 (relativo alle categorie A.1.2 e A.1.3).

Mediante Piani di Recupero interessanti più unità immobiliari contigue possono altresì essere consentiti:

- modifica della distribuzione interna con spostamento di tramezzature, sempre che gli interventi non alterino gli elementi strutturali formali e tipologici storici, né entrino in contraddizione con la struttura spaziale e geometrica di organismi costruttivi significativi; in particolare, di volte in pietra o in camera a canne.
- aggregazione di unità tipologiche o di più elementi modulari semplici allo scopo di conseguire una adeguata organizzazione degli spazi interni in rapporto alle esigenze abitative, nel rispetto dei caratteri architettonici essenziali delle singole parti;
- formazione di cortili e di spazi interni aperti, quando siano necessari per migliorare le condizioni igienico-abitative di una o più unità mediante la demolizione di coperture di elementi edilizi interni, a condizione che questi non abbiano valore architettonico;
- ricostruzione e completamento di parti irreparabilmente degradate o dirute quando risultino deducibili per documentazione diretta o indiretta nella forma, dimensione e posizione, da realizzarsi nel rispetto dei caratteri architettonici originari o comunque di interesse ambientale, e con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali;
- modificazione del numero delle unità d'uso, che non comporti una sostanziale trasformazione delle caratteristiche del fabbricato. In particolare, per le unità edilizie di superficie superiore a m<sup>2</sup> 100 netti, è consentita la suddivisione in unità d'uso di minore superficie, anche con accorpamento in verticale dei vani e inserimento di scala interna; restando però esclusi i sistemi di alloggi minimi tipo case-albergo;
- mantenimento di elementi edilizi realizzati in ampliamento dell'organismo originario, che risultino necessari ad esigenze igienico-abitative dell'edificio e che non siano in contrasto con i valori ambientali d'insieme;
- la realizzazione di ampliamenti nella misura non maggiore del 20% della superficie utile dell'edificio esistente, alle condizioni di cui al precedente punto f);
- introduzione di soppalchi in ambienti coperti a volta o a tetto, aventi una luce libera in chiave o sotto il colmo non inferiore a m.4,60. Il soppalco, realizzato esclusivamente a secco in legno o ferro dovrà ancorarsi ai muri portanti esistenti al di sotto dell'imposta delle volte; dovrà estendersi al massimo per un

terzo della superficie utile dell'unità abitativa, comunque non oltre i m<sup>2</sup> 30; dovrà lasciare al di sotto una altezza libera minima di m.2,20, utilizzabile preferibilmente con ambienti di servizio; e sarà raggiungibile con scala a giorno in ferro o legno (preferibilmente senza sottogrado). Il soppalco non dovrà coprire un intero ambiente, ma dovrà distaccarsi su un lato di esso almeno di una larghezza pari alla sua altezza dal piano di calpestio; e su tale lato dovrà rimanere aperto in modo da realizzare buone condizioni di aerazione e illuminazione pari a 1/8 della superficie complessiva (vano + soppalco).

Per gli edifici che rientrano in tali categorie sono ammesse la destinazione residenziale e tutte le altre destinazioni consentite per le categorie A.1.2 e A.1.3, di cui al precedente art.38.

Sono altresì ammesse le seguenti attività:

- l'artigianato di servizio e produttivo con l'esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
- il commercio al dettaglio, agenzie assicurative e di credito;
- ristoranti, pensioni, bar, attività ricreative.

#### **Art.40 - Categoria A.1.7 - Demolizione senza ricostruzione**

Comprendono gli edifici in forte contrasto con l'ambiente circostante, risultato di interventi sostitutivi nel tessuto edilizio o di occupazione di spazi pubblici o di uso pubblico. Per tali edifici è previsto solo l'intervento di demolizione senza ricostruzione con il ripristino della pavimentazione in basolato calcareo e la restituzione dell'area risultante per spazi pubblici attrezzati.

#### **Art.41 - 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 servizio della residenza, dovranno essere rigorosamente mantenuti inedificati, 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 interne al tessuto edilizio, classificate nella tavola 7.3 come aree a verde, sono vincolate a tale destinazione.

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

Attraverso i medesimi interventi è consentita l'eventuale realizzazione di servizi ed impianti tecnologici, anche insistenti nelle aree interne classificate come verde privato, della superficie massima di m<sup>2</sup> 10,00.

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

#### **Art.42 - Interventi nella zona A.1 - Prescrizioni per i progetti.**

Salvo quanto altro stabilito dai P.R. di settore, 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:

- 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 adeguata (1:20 - 1:10 ecc.).
- i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti ed il corrispondente profilo del fronte contrapposto; le sezioni trasversali delle sedi stradali;
- la documentazione fotografica dello stato di fatto e dei particolari significativi dello spazio interno ed esterno, anche riferita al contesto;
- 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;
- la descrizione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste dal progetto;
- la relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono realizzare precisando il tipo di intervento, la classificazione prevista dal P.U.G. (secondo le categorie di cui alla tavola n.7.2 del P.U.G.) e le destinazioni d'uso.

Per gli edifici soggetti o proposti a vincolo di tutela, individuati nella tav. n.7.1 del P.U.G., gli elaborati dovranno essere integrati da:

- documentazione storica ed eventualmente anche storiografica con tutti gli elementi significativi di rilievo, idonei per illustrare l'evoluzione storica dell'edificio;
- rilievo stratigrafico delle varie strutture dal quale risulti la successione nel tempo delle trasformazioni intervenute con l'indicazione dei relativi materiali e tecnologie;
- 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 di cemento 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 tutto l'edificio. Possono essere autorizzati infissi in alluminio o metallo elettrocolorato di colore 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.

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 n.1089/1939 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.7.1 del P.U.G., e per gli altri eventualmente individuati dal P.U.G., durante la esecuzione dell'opera il direttore dei lavori dovrà periodicamente trasmettere all'Ufficio Urbanistico Comunale una relazione con documentazione fotografica relativa allo sviluppo degli interventi.

Sugli immobili ubicati nell'ambito del comparto delimitato dalle Vie: Lecce, Roma, Dante, Crocefisso, Brindisi, S. Giuseppe e S. Francesco, sono consentiti gli interventi, con le relative prescrizioni, di cui al successivo art. 43 delle presenti norme afferenti alle zone A2 di interesse ambientale.

### **Art.43 - Zone A2 - Zone di interesse ambientale**

La zona A2 comprende i tessuti edilizi sviluppati prevalentemente dagli 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:

- nuove costruzioni;
- edilizia di sostituzione;
- 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 con la salvaguardia dei valori architettonici e delle quinte stradali esistenti.

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- |   |  |
|---|--|
| –Indice di fabbricabilità fondiaria:  | IF = 5,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Rapporto di copertura  | RC = 0,70 mq/m <sup>2</sup>              |
| –Numero dei piani fuori terra   | N.P. = 3                                 |
| –Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti |  |

Per i nuovi vani realizzati con copertura a volta in muratura l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.

*Per gli edifici sottoposti o proposti al vincolo di tutela ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e che rivestono particolare interesse storico, artistico, culturale e architettonico, gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono consentiti anche con demolizione dell'originario fabbricato, con mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti e del numero dei piani con il rispetto della tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche fondamentali con specifico riferimento anche alle coperture a volta.*

*Per i restanti fabbricati gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche con demolizione dell'originario fabbricato e la realizzazione di nuovo edificio nell'ambito della sagoma e delle cubature esistenti, adeguando comunque le caratteristiche architettoniche essenziali al contesto in cui l'edificio stesso si inserisce.*

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e di **ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- |   |  |
|---|--|
| –Indice di fabbricabilità fondiaria:  | IF = 5,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Rapporto di copertura  | RC = 0,70 mq/m <sup>2</sup>              |
| –Numero dei piani fuori terra   | N.P. = 3                                 |
| –Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti o altezza esistente |  |

Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti o di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml. 2,80.

### Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

### **Art.44 - Zone A3 - 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 n.1089/1939.

Tali edifici con le relative aree di pertinenza sono sottoposti alle norme e prescrizioni stabilite dal precedente art. 42 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.U.G..

Gli edifici di interesse ambientale, indicati nelle tavole di P.U.G. della zonizzazione in scala 1:5000 e con apposito retino, comprendono le costruzioni e le masserie con tipologie diverse esistenti nel territorio comunale all'esterno del perimetro del Centro storico, che costituiscono testimonianze storico-culturali legate alla struttura urbana e all'organizzazione del territorio agricolo e che, per i loro specifici caratteri architettonici, costituiscono con le relative aree di pertinenza testimonianze di interesse ambientale da salvaguardare ed elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

Tali edifici, con le relative aree di pertinenza sono sottoposti alle norme e prescrizioni stabilite per gli edifici A.1.2 e A.1.3 del Centro storico, di cui al precedente art. 42, secondo il livello di classificazione che sarà loro attribuito in sede di formazione dell'inventario dei beni culturali ed ambientali, di cui al successivo art.45.

Per essi è prescritta la conservazione delle destinazioni d'uso, produttive e residenziali, legate alle attività agricole o delle destinazioni originarie ove queste costituiscano una utilizzazione attualmente fruibile. Per le masserie possono essere consentite anche destinazioni per servizi pubblici o attrezzature d'interesse collettivo, ovvero anche più specificatamente attrezzature turistico-ricettive o turistico-commerciali connesse allo sviluppo dell'agriturismo, a condizione che gli interventi siano attuati con le metodologie prescritte per gli interventi di cui ai precedenti art.li 38 e 39 e comunque nel rispetto delle qualità tipologiche e costruttive degli edifici.

Nel caso di interventi che prevedano il rinnovamento funzionale o le nuove destinazioni di cui al comma precedente, i relativi progetti devono essere preventivamente sottoposti al parere del nulla-osta della competente Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali.

Le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dovranno rispettare i caratteri dell'edificio, anche per quanto attiene l'essenza ed il tipo di alberature.

Per area di "pertinenza" si intende oltre a quella indicata nella planimetria catastale e di sedime del fabbricato, anche eventuali aree limitrofe interessate da manufatti di pregio correlati alla struttura edilizia principale. In assenza, comunque, di specifica perimetrazione in funzione della natura e significatività del rapporto tra il bene e il suo intorno, deve prevedere una fascia della lunghezza costante di m. 100 dal perimetro degli edifici individuati in cartografia.

## **Art.45 - Inventario dei beni culturali ed ambientali**

Nella tavola 7.1 del P.U.G. sono indicati gli edifici d'interesse storico, artistico ed ambientale sottoposti o proposti per il vincolo di tutela ai sensi delle leggi n.1089/1939 e 1497/1939 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.43, l'Amministrazione Comunale provvederà entro due anni dall'adozione del P.U.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.

## **CAPITOLO SESTO**

### **ZONE B**

#### **RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

##### **Art.46 - Zone B - Residenziali esistenti e di completamento**

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alle zone A, già quasi completamente impegnate da edifici a prevalente carattere residenziale, le altre aree del territorio comunale interessate dalle più recenti espansioni residenziali e le zone turistico-residenziali, per le quali sono definite dal P.U.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.U.G. in scala 1:5.000 e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni di seguito riportate.

Centro urbano:

- B. 10 - zone residenziali urbane sature;
- B. 11 - zone residenziali esistenti urbanisticamente definite;
- B. 12 - zone residenziali urbane di completamento;
- B. 13 - zone residenziali di riqualificazione con prevalente edificazione sparsa;
- B. 14 - nuclei residenziali con prevalente edificazione a villini.

##### **Art.47 - Zone B.10 - Residenziali urbane sature**

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi intorno alle zone A, completamente edificate con caratteristiche intensive e con destinazioni d'uso 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.U.G..

Sono vietate 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.U.G. devono essere adeguate entro tre anni 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 con concessione;
- restauro e risanamento conservativo;
- nuova costruzione ed ampliamento.

In dette zone sono consentiti gli interventi con gli indici e parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati:

- Interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia** di edifici esistenti

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m<sup>2</sup>
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3

–Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

- Interventi di **ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale** su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07.04.2003).

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m<sup>2</sup>
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3

–Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

#### Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad ½ dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;

–nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

*In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.*<sup>(2)</sup>

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Per gli immobili ubicati in Via Vanini nel tratto compreso tra Via Cairoli e Suor Maria Antonietta Reale, sono consentiti gli interventi a condizione che ***“chiunque debba realizzare un manufatto edilizio dovrà consultare preventivamente l'Amministrazione Comunale che fornirà il distacco delle recinzioni e delle costruzioni del filo stradale dalla linea di confine del lotto”*** e che ***“le aree libere conseguenti l'arretramento dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione Comunale per allargamento della sede stradale”***.

#### **Art.48 - Zone B.11 - Residenziali esistenti urbanisticamente definite**

Comprendono le aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere prevalentemente residenziale, che risultano organizzate secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le stesse destinazioni d'uso consentite nelle Zone B10, ivi comprese le relative prescrizioni e condizioni.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

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

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

–Numero dei piani fuori terra

N.P. = 3

–Altezza massima:  $\leq 5/4$  della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

Nell'area adiacente la Via R. Sanzio, sul lato ovest della stessa, per una profondità di ca. m. 85,00, per la parte già tipizzata dal P.d.F. vigente come zona “B – completamento edilizio”, per tutti i tipi di intervento edilizio si prescrive un'indice di copertura massimo uguale all'esistente e pari al 70% del lotto fondiario.

#### Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

–allineamenti stradali preesistenti;

–nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

*In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.<sup>(2)</sup>*

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

–nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;

–edilizia di sostituzione;

–ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art.49 - Zone B 12 - Residenziali di completamento**

Comprendono le maglie urbane di recente formazione quasi completamente edificate, con caratteristiche edilizie semintensive e con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali il P.U.G. prevede l'organizzazione secondo una definita sistemazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le stesse destinazioni previste per le precedenti zone B10, B11, ivi comprese le relative prescrizioni e condizioni.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

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

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- |  |  |
|--|--|
| –Indice di fabbricabilità fondiaria:   | IF = 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Rapporto di copertura   | RC = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Numero dei piani fuori terra  | N.P. = 2                                 |
| –Altezza massima: ≤5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti  |  |
| –Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.U.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti ed eventuali prescrizioni particolari contenute nella concessione edilizia. |  |

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

#### Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00.



La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

*In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.*<sup>(2)</sup>

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 50 - Zone B.13 - Residenziali di riqualificazione urbana con prevalente edificazione sparsa.**

Comprendono aree interessate da recenti edificazioni periferiche, anche di tipo abusivo, esistenti ai margini delle maglie urbane e ricadenti in aree già tipizzate 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.U.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.U.G..

Sono vietate 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.U.G devono essere adeguate entro tre anni 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;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia** e di **ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Rapporto di copertura  $RC = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Numero dei piani fuori terra  $N.P. = 2$
- Altezza massima:  $\leq 5/4$  della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.U.G. e, comunque, secondo allineamenti planovolumetrici che assicurino un equilibrato raccordo con la edificazione preesistente.

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

#### Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.4,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.4,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile.

Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

*In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.<sup>(2)</sup>*

**Il** reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 51 -Zone B 14 - Nuclei residenziali con prevalente edificazione a villini**

Comprendono le aree a carattere prevalentemente residenziale ricadenti in parte in aree già tipizzate come zone agricole ed in alcuni insediamenti spontanei, e agricoli secondo la ricorrente tipologia di casa isolata a villino.

Tali insediamenti, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.U.G., risultano organizzati secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione

Gli interventi di **nuove costruzioni** e/o di **sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento** di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

–Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF = 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
–Lotto minimo	L.M = m <sup>2</sup> 1.000
–Rapporto di copertura	RC = 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
–Numero dei piani fuori terra	N.P. = 2
–Altezza massima	H max = 7,50 m.

*Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.<sup>1</sup>*

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

#### Distanze tra edifici, dai confini e dai fili stradali

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima assoluta di m.10,00 tra gli edifici.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari m.5,00.

*In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile.<sup>(2)</sup>*

Il distacco dai fili stradali non potrà essere inferiore a m. 10,00.

Per le zone B14 prospicienti via Lecce il distacco dai fili stradali non potrà essere inferiore a m. 20,00, anche in funzione di quanto prevede l'art. 92, trattandosi di strada urbana.

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Nelle zone B14 è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme.

Negli interventi di ampliamento e/o di sostituzione edilizia e nuova costruzione, dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.

## **Art. 52 - Verde privato o di pertinenza di edifici di interesse collettivo**

Nelle tavole di zonizzazione sono indicate con il retino di “verde privato o di pertinenza di edifici di interesse collettivo” e senza altra connotazione alcune aree interne alla struttura edilizia esistente o di completamento nell’ambito della stessa maglia.

Tali aree sono destinate a verde di pertinenza degli edifici pubblici o privati a cui si riferiscono e devono essere sistemate e mantenute a giardino nella misura stabilita dalle disposizioni dell’art.26 delle presenti norme.

Esse sono soggette alle prescrizioni stabilite nei precedenti articoli per le diverse tipizzazioni di zone o categorie di edifici a cui appartengono. Pertanto, per gli interventi ammessi, tali aree sono computate nella superficie fondiaria ai fini della determinazione degli indici di utilizzazione del lotto.

*Alle aree indicate con il retino di verde privato o di pertinenza degli edifici, conferire la zonizzazione del comparto in cui esse sono ubicate nel caso di lotti con autonomia urbanistica, ovvero dell’edificio pubblico o privato di cui costituiscono pertinenza.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup>

Integrazione effettuata dal C.C. con deliberazione n. 27 del 17.05.2007.

# CAPITOLO SETTIMO

## ZONE C

### RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

#### **Art.53 - Zone C - Residenziali e miste di espansione**

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti di tipo residenziale, residenziale misto ad attività terziarie e direzionali, turistico - residenziale e ricettivo, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., secondo comparti perimetrati territorialmente, comprensivi di superficie fondiaria a destinazione omogenea, di aree a servizi e di attrezzature e correlati con il sistema principale della viabilità urbana.

Gli interventi nelle zone "C" residenziali e miste 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 nella tavola n.11 rapp.1:5.000 del P.U.G.

Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n°6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree da destinare ad attrezzature collettive eventualmente incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.U.G., saranno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di m² 21,00 per abitante insediabile nelle zone C1, C2, C3 e C4.

L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.U.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in esse comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto.

Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli, nonché quelli contenuti nella specifica tabella riportata nelle tavole del P.U.G.

Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni:

–residenziali;

–attività commerciali ed artigianali, queste ultime compatibili con le residenze.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 120 m³. per abitante, di cui 100 m³. destinati alla residenza e 20 m³. alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n°1444 del 2.4.1968.

Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali è prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n°765 del 1967.

All'interno dei perimetri delle zone di espansione, esclusivamente residenziali C1, C2 e C3, così come classificate dal P.U.G., dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economia e popolare.

Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n°10/77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale circostanza il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n°865/71.

Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme.

In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività commerciali ed artigianali, le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive (P.E.E.P.)
- C.2 - Residenziali di espansione;
- C.3 - Residenziali di espansione semi-estensive;
- C.4 - Residenziali miste ed attività commerciali ed artigianali.

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

#### **Art.54 - Zone C.1 - Residenziali di espansione intensive (P.E.E.P.)**

Sono comprese in tali zone le aree già interessate nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

In tali zone, gli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre a rispettare gli indici e le previsioni contenute nella tabella riportata nella tavola n.10 in scala 1:5.000, si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| –Indice di fabbricabilità fondiaria: | IF = 2,90 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Rapporto di copertura               | RC = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Altezza massima                     | H max = 13,60 m.                         |
| –Numero dei piani fuori terra        | N.P. = 4                                 |

Gli arretramenti minimi dal filo stradale, le distanze minime dai confini ed i distacchi minimi tra gli edifici saranno quelli indicati dalle fasce di rispetto, ove prescritte, del P.U.G. ed in base alle attuali previsioni del vigente P.E.E.P.

#### **Art. 55 - Zone C.2 - Residenziali di espansione**

In tali zone, agli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre a rispettare gli indici e le prescrizioni contenute nelle tabelle riportate nella tavola n.10 in scala 1:5.000, si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| –Indice territoriale   | I.T. = 1,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| –Indice fondiario      | I.F. = 4,00 m <sup>3</sup> /mq             |
| –Rapporto di copertura | RC = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| –Altezza massima       | H max = 16,00 m.                           |

- Numero dei piani fuori terra: NP = 4
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto  
dove prescritte dal P.U.G., e comunque non inferiore a ml. 5,00 – 7,00 – 10,00 per strade rispettivamente  
di larghezza inferiore a 7,00 m., tra m. 7,00 e 15,00 e superiore a 15,00 m..
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml

### **Art. 56 - Zone C.3 - Residenziali di espansione semi-intensive**

In tali zone, agli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre a rispettare gli indici e le prescrizioni contenute nelle tabelle riportate nella tavola n.10 in scala 1:5.000, si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale I.T. = 0,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura RC = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altezza massima H max = 7,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 2
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto  
dove prescritte dal P.U.G., e comunque non inferiore a ml.10,00
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml

### **Art.57 - Zone C4 - Residenziali miste ad attività commerciali ed artigianali**

Comprendono le maglie urbane previste dal P.U.G. nei nuclei di espansione, per residenze miste ad attività commerciali ed artigianali.

Sono ammesse, oltre alle residenze nella misura massima del 50% del volume totale realizzabile nel comparto, attività commerciali ed artigianali nella misura corrispondente massima del 25% del volume totale realizzabile nel comparto.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- agenzie di credito e assicurative;
- attività direzionali e di rappresentanza;
- attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo;
- bar, ristoranti ed esercizi pubblici.

Le attività artigianali consentite sono esclusivamente quelle non rumorose ed inquinanti compatibili con la residenza.

Gli strumenti urbanistici attuativi, oltre agli indici e prescrizioni contenuti nelle tabelle riportate nella tavola n.10 in scala 1:5.000, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale I.T. = 0,90 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura RC = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



- Altezza massima  $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$
- Numero dei piani fuori terra:  $NP = 2$
- Arretramento minimo dal filo stradale  
quello indicato dalle fasce di rispetto  
dove prescritte dal P.U.G., e comunque non inferiore a ml.10,00
- Distanza minima dai confini  $D = 5,00 \text{ ml}$
- Distacco minimo tra gli edifici  $D = 10,00 \text{ ml}$

Lo strumento attuativo dovrà precisare l'articolazione dei volumi e delle aree dei parcheggi, in rapporto alle specifiche destinazioni degli edifici ed agli spazi pubblici su cui prospettano.

# CAPITOLO OTTAVO

## ZONE D

### INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

#### **Art.58 - Zone D - Insediamenti artigianali e commerciali.**

Comprendono il nuovo comparto per gli insediamenti di artigianato e piccola industria e le aree del territorio comunale già interessate da edifici utilizzati per attività artigianali e commerciali.

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

Zone D.1 - Miste - Attività artigianali, direzionali commerciali e residenziali.

Zone D.2 - Attività produttive esistenti

Zone D.3 - Zone Artigianali - industriali esistenti (P.I.P.)

Zone D.4 – Artigianali-Industriali – Ampliamento P.I.P.

Gli interventi nelle zona D sono subordinati alla esecuzione delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere a norma delle disposizioni vigenti.

#### **Art.59 - Zone D.1 - Miste - Attività artigianali, direzionali commerciali e residenziali.**

Tali zone sono comprese tra la linea ferroviaria ed il tessuto edificato esistente, costituito da immobili già destinati ad attività produttive (stabilimenti vinicoli, frantoi oleari, opifici, ecc.).

Gli immobili, alcuni dei quali di discreto valore ambientale e testimoniale, dovranno essere in tutto o in parte rifunzionalizzati e ristrutturati per ottenere insediamenti a carattere misto.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione Convenzionata o Piani di Recupero e/o di Riqualificazione Urbana, estesi ai perimetri riportati nella Tavola di Zonizzazione in scala 1:5000, che possono portare, oltre alla parziale sostituzione del tessuto edilizio, ad una diversa organizzazione degli spazi collettivi e della viabilità interna ai comparti in rapporto anche alle previsioni e sistemazioni riportate nelle tavole in scala 1:1.000 del P.U.G. N° 13.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà stabilire gli specifici interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica, risanamento edilizio e di demolizione degli edifici esistenti e la sistemazione delle aree da destinare alle attrezzature pubbliche, a parcheggi pubblici, a verde condominiale e alla nuova edificazione, allo scopo di costruire zone miste residenziali-produttive-direzionali-commerciali.

La volumetria massima realizzabile nel comparto, dovrà essere pari a quella attualmente esistente, dalla quale dovranno essere esclusi i volumi tecnici e tecnologici (silos, ciminiere, serbatoi, ecc.) e le superfetazioni realizzate in epoca recente e comunque con un I.F. pari a 5,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Della volumetria realizzabile il 25% massimo potrà essere destinata ad attività residenziale.

L'intervento urbanistico preventivo dovrà rispettare, oltre gli standards urbanistici, i seguenti indici e parametri, riferiti alla superficie del comparto indicato nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.:

–Utilizzazione fondiario	U.F. = 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
–Superficie Utile	SU = 1 m <sup>2</sup> ogni 4 m <sup>2</sup> di superficie utile
aree da destinare a verde pubblico attrezzato e di arredo urbano;	
–Altezza massima	H max = 12,50 m.
–Numero dei piani fuori terra:	NP = 4

La quantità di superficie a parcheggi, in aggiunta a quelli pubblici stabiliti nel precedente art.7, dovrà essere pari a quella già prevista nel precedente art.10.

### **Art.60 - Zone D.2 - Attività produttive esistenti**

Comprendono gli edifici ed aree già destinate prevalentemente ad attività produttiva (stabilimenti vinicoli ed attività commerciali).

Sono ammesse attività compatibili con il tessuto urbano, quali attività produttive non nocive secondo le disposizioni legislative vigenti, uffici, sale di esposizione, attrezzature commerciali, attrezzature per i servizi e per il tempo libero.

E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 20% della superficie utile complessiva, ***mentre per gli immobili ubicati in Via Lecce angolo Via Pasubio angolo Via Isonzo è ammessa la residenza sino al 100% della superficie utile complessiva.***

Sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile SU esistente non superiore al 50%.

Per le aree libere gli interventi edilizi possono essere attuati con concessione edilizia previo convenzionamento.

Con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

–Indice di fabbricabilità fondiario	IFF = 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
–Rapporto di copertura fondiario	RC = 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
–Altezza massima	H max = 11,00 m.
–Numero dei piani	N.P. = 3

–

*Limitatamente alle aree delimitate dalle Vie: Garibaldi, S.Giovanni e Mazzini, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.G., è consentito il mantenimento della destinazione d'uso nonché la realizzazione degli interventi edilizi prescritti per la zona "A2" con l'applicazione dei relativi indici, parametri e norme di attuazione.<sup>(2)</sup>*

### **Art. 61 - Zone D.3 - Zone Artigianali - industriali esistenti (P.I.P.)**

Comprendono le parti di territorio interessate dallo strumento urbanistico particolareggiato vigente (P.P.) localizzato ad est dell'abitato oltre la linea FF.SS..

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dalle norme del Piano Particolareggiato, nonché gli stessi indici e parametri che si recepiscono integralmente nel P.U.G.

**Zone artigianali:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria	I.F. = 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Rapporto di copertura	R.C. = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Lotto minimo	L.M. = 500 m <sup>2</sup>
- Lotto massimo	L.Max. = 2000 m <sup>2</sup>
- Altezza massima	H.Max. = 8,00 m.
- Arretramento dai fili stradali	m. 11,50 dall'asse della strada con arretramento dalla recinzione di 3,00 m. dal filo stradale

Il distacco minimo degli edifici è di m. 4,00 dal confine e m. 8,00 dagli edifici.

*E' consentita la costruzione di edifici per uffici la cui superficie non deve essere superiore alla 10% della superficie del lotto.*

**Zone semindustriali :**

- Indice di fabbricabilità fondiaria	I.F. = 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Rapporto di copertura	R.C. = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Lotto minimo	L.M. = 1000 m <sup>2</sup>
- Lotto massimo	L.Max. = 4000 m <sup>2</sup>
- Altezza massima	H.Max. = 8,00 m.
- Arretramento dai fili stradali	m. 11,50 dall'asse della strada con arretramento dalla recinzione di 3,00 m. dal filo stradale

Il distacco minimo degli edifici è m. 8,00 dall'edificio confinante.

La quantità di superficie a parcheggi, in aggiunta a quelli pubblici, dovrà essere pari a quella già prevista nel precedente art.10.

Sia nelle zone industriali che in quelle artigianali è ammessa la possibilità di reperire superfici da destinare a residenza connessa all'attività produttiva (custode o titolare), all'interno dei volumi assentiti, in ragione del 20% delle superfici nette destinate alle attività produttive.

*E' consentita la costruzione di edifici per uffici la cui superficie non deve essere superiore alla 10% della superficie del lotto.*

**Art. 62 - Zone D.4 – Artigianali-Industriali – Ampliamento P.I.P.**

Comprendono le nuove zone destinate all'insediamento di attività di tipo artigianale e/o industriale, in ampliamento all'attuale zona prevista dal vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi.

L'attuazione di detto comparto sarà realizzata mediante iniziativa pubblica, con ricorso all'esproprio delle aree interessate ed è subordinata alla formazione di apposito P.U.E., con riferimento alle disposizioni ex art.27 Legge n.865/71.

Per le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri edilizi ed urbanistici valgono le stesse previsioni e prescrizioni di cui al precedente art.61.

**CAPITOLO NONO**  
**ZONE E**  
**DESTINATE AD USO AGRICOLO E DI TUTELA AMBIENTALE**

## **Art.63 - 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.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze, comunque riferite all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'Art. 9 della L.R. 12/2/1979 n° 6 e successive modificazioni.

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad attività produttive, devono essere dimensionati in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione dei prodotti agricoli.

Per le aziende con terreni non confinanti, è ammesso l'accorpamento delle aree (con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente) per la realizzazione di edifici finalizzati alla produzione agricola aziendale con esclusione di interventi finalizzati alla realizzazione di sola residenza.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al possesso da parte del richiedente dei requisiti di cui al 3° comma dell'art.9 della L.R. n°6/79. Il permesso di costruire è rilasciato, 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 permesso di costruire 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.

Il permesso di costruire è altresì subordinato 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.

I permessi di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art.9 punto a) della legge n°10/77, sono soggetti 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 naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti:

- Zone E.1 - Zone agricole normali
- Zone E.2 - Zone agricole con prevalenti colture arboree
- Zone E.3 - Zone di tutela e salvaguardia ambientale

Per quanto concerne gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) valgono le norme tecniche del presente Piano; per quanto non previsto nel PUG, valgono, ovviamente le norme tecniche del P.U.T.T. – P sia con riferimento alle “aree di pertinenza” sia con riferimento alle “aree annesse”.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione del presente P.U.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 un 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.

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 divisorii dei terreni in tale zona E, dovranno essere realizzati con pietrame locale a secco secondo tecniche costruttive tradizionali, potrà essere prevista la recinzione in rete metallica non rigida a maglie larghe e paletti metallici e tensori, solo sui confini con proprietà limitrofe nelle zone E1 ed E2.

#### **Art.64 - Zone E.1 - Agricole produttive normali**

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

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

**a)** Per le attrezzature a servizio della produzione

agricola e per piccoli allevamenti zootecnici:

- Indice di fabbricabilità fondiario:  $IF = 0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima:  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$

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

- Indice di fabbricabilità fondiario, con volume massimo di  $\text{m}^3$  500 per azienda agricola in unico edificio:  $IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima:  $H_{\text{max}} = 4,00 \text{ m.}$

**c)** Valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di fabbricati rurali destinati alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, nonché alla zootecnia, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.30 della L.R. n°56/80.

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.U.G. e nelle presenti



norme, con un minimo di m.15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. Non sono ammesse costruzioni in aderenza o su confini di proprietà.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro, in un unico fondo costituito da una o più particelle confinanti.

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, secondo quanto previsto.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo o associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.44.

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 10 % della superficie utile SU preesistente.

Nelle zone di che trattasi è possibile la realizzazione di attrezzature ricreative e/o sportive connesse ad interventi di agriturismo, regolati dalla vigente legge regionale

## **Art.65 - 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 di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione di P.U.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.44.

Per gli edifici esistenti, ferma restando 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 10% 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 e relativi annessi rustici a servizio della produzione agricola aziendale, si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	= 0,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento	SF	= 1 ettaro
- Superficie utile massima realizzabile	SU	= 100 m <sup>2</sup>

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 oltre i  
2 ha nel rapporto di: 30 m<sup>3</sup>/ha;
- Altezza massima

$$V = 400 \text{ m}^3.$$

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}.$$

Per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

- Indice di fabbricabilità fondiaria
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici

$$IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}.$$

c) E' possibile, nei limiti dell'Indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

## **Art.66 - Zone E.3 - Zone di tutela e salvaguardia ambientale**

Comprendono le aree del territorio agricolo comunale che, per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale, per la presenza di macchia mediterranea e di altre colture arboree, costituiscono elementi naturali del paesaggio agricolo di interesse ambientale da salvaguardare.

Gli interventi in tali zone devono essere indirizzati alla tutela dei valori paesaggistici e dell'ambiente naturale, mediante il rispetto dei caratteri morfologici, delle vegetazioni e delle sistemazioni tradizionali e degli altri elementi naturalistici. E' pertanto vietata qualsiasi nuova costruzione o trasformazione a scopo edilizio.

Sono consentite le attività agricole già in atto e quelle finalizzate al mantenimento ed allo sviluppo delle essenze arboree.

a) Per gli edifici di carattere ambientale riconosciuti nell'inventario di cui al precedente art.38 (ville, case di campagna, edifici rurali, masserie ed elementi strutturali singoli), sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale riconosciuto dall'inventario, ferma restando la originaria destinazione, sono consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento igienico edilizio e di ristrutturazione con l'aumento di un tantum del 10% della superficie utile SU per la installazione dei servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

Possono essere consentiti anche interventi di demolizione e di ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile SU preesistente, ferma restando la destinazione d'uso originaria dell'edificio.

Le aree comprese in tale zona, possono essere utilizzate al fine dell'accorpamento, secondo le modalità stabilite nei precedenti articoli relativi all'edificazione nelle zone E1 ed E2, applicando alle aree stesse l'indice di fabbricabilità fondiaria IF di 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

La zona denominata **Serre di S.Elia**, ricompresa tra i territori comunali di Campi Salentina, Trepuzzi e Squinzano, è caratterizzata da una dorsale collinare rivestita da manto boschivo secolare di querce, pini e lecci, ricca di pregevoli testimonianze architettoniche.

In tale area è prevista la costituzione di un Parco Intercomunale, al cui regolamento di gestione viene demandata la normativa di attuazione specifica.

In attesa della costituzione del parco, per tutte le aree comprese in tale area e delimitate nell'apposita tavola del P.U.G., valgono le seguenti prescrizioni vincolanti:

- non è consentita alcuna forma di edificazione;
- non è consentito aprire nuove cave;
- non è consentito esercitare attività venatoria;
- non è consentito effettuare opere di movimento tali da modificare consistentemente la morfologia del terreno;
- non è consentito aprire nuove strade e ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole, forestali e pastorali.

In tutta l'area vincolata è vietata l'installazione di impianti SRB e RTV produttori di campi elettromagnetici ad alta frequenza.

E' inoltre vietata l'installazione di nuovi elettrodotti, sia aerei che interrati. Per gli elettrodotti già installati il piano di gestione del Parco individuerà interventi per, in ordine di priorità:

- spostamento;
- interramento;
- mitigazione dell'impatto.

Per gli elettrodotti esistenti il Piano del Parco prevederà azioni mitigative per la tutela dell'avifauna.

Nelle aree E1 poste al di fuori è consentita esclusivamente l'installazione di generatori eolici di potenza massima 300Kw. tali generatori non andranno posizionati sulla linea di crinale, ma collocati in maniera tale da consentire disturbo per la visuale.

# **CAPITOLO DECIMO**

## **ZONE F 1**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI PER STANDARDS URBANISTICI**

#### **Art.67 - Zone F 1 - Attrezzature e servizi per standards urbanistici**

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere, secondo le previsioni del P.U.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 F1.1 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo
- Zone F1.2 - Attrezzature civili di interesse comune
- Zone F1.3 - Attrezzature religiose di interesse comune
- Zone F1.4 - Verde attrezzato
- Zone F1.5 - Verde sportivo
- Zone F1.6 - 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 lo comprendono, come definiti nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., ovvero anche 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.U.G., stabilito con le modalità fissate nel precedente art.11.

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.U.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.

Nei comparti con classificazione mista la destinazione deve intendersi riferita alle attrezzature integrate corrispondenti a ciascuna delle classificazioni indicate.

#### **Art.68 - Zone F1.1 - 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.

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:  $IF = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Rapporto di copertura  $RC = 0,35 \text{ mq}/\text{m}^2$
- Altezza massima:  $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ m.}$
- Distanza minima dai confini:  $D = H_{\text{max}}$  del fronte dell'edificio e comunque non inferiore a 6,00 ml
- Parcheggi:  $\text{mq } 1,00$  ogni  $8 \text{ m}^2$  di SU.

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

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,60 (fondiario).

### **Art.69 - Zone F1.2 - 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 di quartiere, 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  $IF = 3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 12,00 \text{ m.}$
- Parcheggi  $\text{m}^2 1$  ogni  $5 \text{ m}^2$  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 titolo VI delle presenti norme. In tal caso gli interventi sono soggetti alle prescrizioni specifiche stabilite in rapporto alla classificazione degli edifici interessati.

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

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,50 (fondiario).

### **Art.70 - Zone F1.3 - 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	$U_f = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Rapporto di copertura	$RC = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Parcheggi	$\text{m}^2 \text{ 1 ogni } 5 \text{ m}^2 \text{ di Su}$
- Altezza massima	$H. \text{ max} = 12,00 \text{ m.}$

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.V delle presenti norme.

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

Le aree dei comparti delle zone F.1.3 saranno cedute dal Comune all'Amministrazione religiosa per la realizzazione delle relative attrezzature previste.

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,30 (fondiario).

#### **Art.71 - F1.4 - 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 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 5% 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.

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,30 (fondiario), con riferimento ai parametri urbanistici del precedente art.70.

#### **Art.72 - Zone F1.5 - 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.U.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	$SU = 60\% \text{ della superficie fondiaria } S_f$
-------------------------	---

b) per spogliatoi e servizi annessi:  $SC_{max} = 5\%$  della Sf

c) per attrezzature ed impianti coperti:

indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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.

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,30 (fondiario), con riferimento ai parametri urbanistici del precedente art.70.

### **Art.73 - Zone F1.6 - Parcheggi pubblici**

Comprendono le aree destinate a parcheggi pubblici secondo le previsioni del P.U.G. indicate nelle tavole di zonizzazione e dimensionate in modo da soddisfare il relativo standard fissato nell'art.7 delle presenti norme.

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  $30 \text{ m}^2$

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

Il rapporto di conversione, per la realizzazione della perequazione urbanistica, è pari a 0,30 (fondiario), con riferimento ai parametri urbanistici del precedente art.70.



# **CAPITOLO UNDICESIMO**

## **ZONE F 2**

### **ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art.74 - Zone F 2 - 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.U.G. indicate nelle tavole di zonizzazione e determinate in base agli standards urbanistici di cui all'art.9 delle presenti norme ed alle altre esigenze funzionali di carattere generale.

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

- Zone F2.1 - Attrezzature per l'istruzione medio superiore
- Zone F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale
- Zone F2.3 - Attrezzature sportive private
- Zone F2.4 - Attrezzature private di interesse collettivo
- Zone F2.5 - Attrezzature per l'ordine pubblico e la protezione civile
- Zone F2.6 - Attrezzature sanitarie e paramediche
- Zone F2.7 - Attrezzature ricettive
- Zone F2.8 - Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali
- Zone F2.9 - Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti
- Zone F3.0 - Attrezzature annonarie ed impianti tecnologici di servizio pubblico
- Zone F3.1 - Attrezzature per esposizioni e mercati
- Zone F3.2 - Parco attrezzato
- Zone F3.3 - Attrezzature sportive a carattere urbano
- Zone F3.4 - Verde di arredo stradale
- Zone F3.5 - Attrezzature cimiteriali
- Zone F3.6 - Zona Ferrovia.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche 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.

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 eventuali attrezzature incluse nei comparti di intervento unitario indicate nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'acquisizione delle relative aree a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.4 delle presenti norme.

Gli interventi in tali zone F., secondo le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati P.P. o equivalenti strumenti urbanistici attuativi, o di progetti esecutivi comunali, estesi all'intero comparto indicati nelle tavole di zonizzazione del P.U.G.. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale previsti dal P.U.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n°6/79.

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.

Nei comparti con classificazione mista, la destinazione deve intendersi riferita alle attrezzature corrispondenti a ciascuna delle classificazioni indicate.

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

#### **Art. 75 - Zone F2.1 - Attrezzature per l'istruzione medio-superiore**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo, di istituti professionali e le scuole medie superiori.

Per le nuove costruzioni si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nell'art. 68 delle presenti norme per le zone F1.1.

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

#### **Art.76 - Zone F2.2 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale**

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle attrezzature pubbliche a carattere urbano, integrate con le altre analoghe a livello di quartiere, di cui alle presenti norme.

Per gli edifici esistenti di interesse storico-artistico o ambientale, sono ammesse le destinazioni compatibili con i caratteri degli edifici e gli interventi sono soggetti alle prescrizioni per esse stabilite nel capitolo V delle presenti norme.

Negli altri edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione e di risanamento igienico-edilizio.

Per le nuove costruzioni si applicano le prescrizioni e gli indici stabiliti per le zone F1.2.

#### **Art.77 - Zone F2.3 - Attrezzature sportive private**

Comprendono le proprietà private già destinate ad impianti ed attrezzature sportive e ricreative di interesse collettivo, con le integrazioni e sistemazioni previste nelle tavole di zonizzazione del P.U.G..

### **Art.78 - Zone F2.4 - Attrezzature di interesse collettivo**

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.

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

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

### **Art.79 - Zone 2.5 - Attrezzature per l'ordine pubblico e le protezione civile**

Comprendono le aree da impegnare per le caserme dei Carabinieri.

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

Per le nuove costruzioni o ampliamenti si applicano i seguenti indici:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>      |
| - Rapporto di copertura              | RC = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>      |
| - Aree per parcheggi                 | 1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di Su |

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

### **Art.80 - Zone F 2.6 - Attrezzature sanitarie e paramediche**

Comprendono le aree e gli edifici da destinare allo sviluppo delle attrezzature sanitarie e paramediche a livello urbano e comprensoriale, sia di iniziativa pubblica che privata e/o convenzionata, nel rispetto dei seguenti indici:.

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     |
| - Rapporto di copertura              | RC = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| - Aree per parcheggi                 | 1 m <sup>2</sup> ogni 5 m <sup>2</sup> di Su |

Le aree libere, dovranno essere sistemate a verde con alberature di alto fusto e con essenze autoctone.

### **Art. 81 - Zone F2.7 - Attrezzature ricettive**

Nell'intervento attuativo, subordinato allo strumento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto ed al sistema viario connesso, dovranno essere precisate le destinazioni specifiche delle strutture da realizzare, con riferimento alle previsioni della programmazione, nel settore para - sanitario ed assistenziale.

Per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>     |
| - Rapporto di copertura              | RC = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| - Aree per parcheggi                 | 1 m <sup>2</sup> ogni 5 m <sup>2</sup> di Su |

Le aree libere dovranno essere sistemate a parco con alberature di alto fusto.

## **Art. 82 - Zone F2.8 - Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali**

Comprendono le aree destinate alla realizzazione di nuclei di attrezzature a servizio degli insediamenti esistenti o previsti secondo le indicazioni del P.U.G..

In tali zone sono ammesse le seguenti realizzazioni:

- attrezzature di servizio sociale (ambulatori, pronto soccorso, ecc.);
- attrezzature ricreative e sportive, mense e ristoro;
- botteghe, uffici e pubblici servizi.

Gli interventi sono soggetti alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo, esteso al comparto unitario in cui sono inserite.

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

- |   |   |
|---|---|
| - Indice di utilizzazione fondiaria:        | UF = 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>      |
| - Rapporto di copertura:                    | RC = 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>      |
| - Parcheggi (se non previsti marginalmente) | 1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>2</sup> di Su |

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde.

## **Art. 83 - Zone F2.9 - Attrezzature per le infrastrutture dei trasporti**

Comprendono gli edifici esistenti della stazione ferroviaria FF. e con i connessi impianti di pertinenza e la nuova zona a sud, prevista dal P.U.G. per lo sviluppo dei servizi e delle attrezzature di settore.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione ed ampliamento, necessario per rendere le strutture più efficienti ed adeguate al servizio.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Indice di utilizzazione fondiaria: | UF = 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Rapporto di copertura:             | RC = 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde, con cortina di alberi ad alto fusto lungo il perimetro della zona.

## **Art. 84 - Zone F 3.0 - Attrezzature annonarie ed impianti tecnologici di servizio pubblico**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature annonarie e alle opere terminali di impianti tecnologici.

Nel comparto della zona annonaria è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture esistenti in rapporto alle esigenze del servizio comprensoriale, mediante interventi esecutivi diretti di iniziativa pubblica, con l'applicazione degli indici e prescrizioni fissate per le zone D1 nel precedente art. 59 delle presenti norme.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde e con alberatura ad alto fusto.

Per le zone degli impianti terminali della fognatura, gli interventi sono soggetti alle speciali disposizioni vigenti in materia, in modo da assicurare l'efficienza del servizio e rispondere alle norme di antinquinamento e di sicurezza.

## **Art. 85 - Zone F3.1 - Attrezzature per esposizioni e mercati**

Comprendono le aree integrate con il parco attrezzato F3.2 previste dal P.U.G. per le attrezzature fieristiche e commerciali ed il mercato settimanale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico, con sede per mostre ed esposizioni;
- attrezzature, impianti e spazi attrezzati per il mercato settimanale;
- attrezzature per lo spettacolo fisse e mobili.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Il Piano Attuativo dovrà precisare le destinazioni specifiche delle singole attrezzature e la sistemazione degli spazi esterni nel rispetto dei seguenti indici applicati alla superficie fondiaria, pari alla metà del nucleo complessivo F3.1 /F3.2:

Per le attrezzature fisse coperte:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Per le attrezzature all'aperto o con strutture a carattere precario:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Per le utilizzazioni complessive:

- Indice di utilizzazione max.  $UF = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie per parcheggio  $1 \text{ m}^2 \text{ ogni } 4 \text{ m}^2 \text{ di Su}$

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

## **Art. 86 - Zone F 3.2 - Parco attrezzato**

Comprendono le aree del territorio comunale destinate a parco attrezzato, secondo le previsioni del P.U.G., individuate nelle tavole di zonizzazione.

Tali aree sono destinate alla formazione di parchi pubblici in relazione alla struttura urbana ed alle esigenze del tempo libero.

Ove non comprese nei perimetri dei comparti di intervento unitario, l'attuazione di dette zone è subordinata alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, esteso all'intera superficie a destinazione omogenea, comprendente la viabilità ad essi esterna.

Sono consentiti:

- la realizzazione di percorsi e di soste pedonali e, marginalmente, di parcheggi;
- la realizzazione di chioschi per bar, posti di ritrovo e servizi;
- attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini;
- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatro all'aperto e teatro tenda;
- piccoli depositi per gli attrezzi di giardinaggio,

con l'applicazione dei seguenti indici, riferiti alla superficie fondiaria F3.2 e per il nucleo misto F 3.1/F3.2, alla quota del 50% della relativa superficie fondiaria complessiva:

- Indice di utilizzazione fondiaria (per le strutture coperte)  $UF = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altezza massima  $H \text{ max.} = 3,00 \text{ m.}$
- Indice di utilizzazione fondiaria (per attrezzature all'aperto)  $UF = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La realizzazione delle attrezzature è effettuata dall'Amministrazione Comunale, anche con la partecipazione dei privati.

La gestione del parco potrà essere delegata anche a privati che ne garantiscano l'esercizio del servizio pubblico.

Le aree libere devono essere destinate a verde con alberatura ad alto fusto nella misura non inferiore al 70% della superficie complessiva, salvaguardando prioritariamente le piantumazioni preesistenti (uliveto) "Parco degli Ulivi".

### **Art. 87 - Zone F3.3 - Attrezzature sportive a carattere urbano**

I nuovi impianti coperti e scoperti, dovranno essere tra loro separati da aree libere alberate, ed occupare una superficie, inclusa quella di impianti esistenti, non maggiore del 50% della superficie complessiva.

Per le attrezzature e gli impianti coperti si applicano i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Parcheggi: il 10% della superficie delle attrezzature

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

### **Art. 88 - Zone F 3.4 - Verde di arredo stradale**

Comprendono 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.U.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. 89 - Zone F 3.5 - Attrezzature cimiteriali**

Comprendono le aree e le strutture del cimitero destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi connessi, compresi gli uffici amministrativi, i garage e depositi, l'alloggio del guardiano.

Gli interventi nelle zone libere e/o di ampliamento dovranno rispettare le attuali previsioni e prescrizioni relative al progetto del nuovo ampliamento del Cimitero Comunale.

E' prescritta la conservazione delle cappelle, dei monumenti e degli elementi architettonici esistenti, che abbiano carattere storico - artistico.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di restauro conservativo.

In tutti gli interventi si devono osservare le disposizioni stabilite in materia dalle leggi igienico-sanitarie vigenti.

#### **Art.90 - Zone F 3.6 - Zona ferroviaria**

Comprendono le aree destinate alla rete ferroviaria esistente.

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.

## **CAPITOLO DODICESIMO**

### **ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art. 91 - Zone per la viabilità**

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.U.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.U.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.U.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'art.15 della L.R. n°6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.U.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.U.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.U.G. il Comune o gli altri enti 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.U.G..

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica L.R. n° 3/98.



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.U.G. risultano così individuate:

**- Strade di I<sup>a</sup> categoria:**

comprendono il tracciato primario della viabilità territoriale, costituito dalla S.S. a scorrimento veloce Brindisi - Lecce.. Tale tracciato ha caratteristiche autostradali (superstrada) ed è collegato agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.

**- Strade di II<sup>a</sup> categoria:**

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

**- Strade di III<sup>a</sup> categoria:**

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

## **Art. 92 - Fasce di aree di rispetto alla rete viaria**

Nelle tavole di P.U.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, 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.

d) strade vicinali private, poderali o di bonifica ml. 10,00

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.U.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.

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.U.G. non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia senza mutamento di sagoma e cubatura.

Agli edifici esistenti possono essere attribuite le destinazioni d'uso previste per le zone omogenee contigue.

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 ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	IF = 0,10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Rapporto di copertura	RC = 0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Altezza massima	H max = 5,00 ml.
- Arretramento dal filo stradale	non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

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, sfasciacarrozze 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 ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e pertanto devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n.6/1979.

## **CAPITOLO TREDICESIMO**

### **VINCOLI DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO**

#### **Art. 93 - Vincoli di salvaguardia e di rispetto**

Comprendono le aree delimitate con apposita perimetrazione nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., entro le quali qualsiasi intervento è soggetto a speciali vincoli parziali e totali in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente o alle particolari destinazioni delle zone adiacenti.

##### **a) Vincolo di rispetto cimiteriale**

Le zone intorno ai Cimiteri, delimitate con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., sono soggette al vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 della Legge Sanitaria n°1265/'34 e della Legge n°938/'57.

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

##### **b) Vincolo di rispetto ripetitore R.A.I.**

Nella zona intorno al ripetitore R.A.I. in contrada Bagnara, zona Inzite, delimitata con apposito perimetro nelle tavole di zonizzazione del P.U.G., è vietata qualsiasi nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Per le aree ricadenti nelle zone di rispetto o soggette a vincolo, le sopravvenute variazioni delle leggi nazionali e regionali, rispetto a quelle in atto all'adozione del P.U.G., comportano l'automatica variazione dei perimetri indicati e della normativa corrispondente, rimanendo comunque salve le prescrizioni di zona.

# **CAPITOLO QUATTORDICESIMO**

## **NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art.94 - Norme generali per gli insediamenti commerciali - Piano del commercio**

Nelle zone ove sono ammesse dal P.U.G. attrezzature o attività commerciali, le relative caratteristiche specifiche e la loro dimensione dovranno rispettare le prescrizioni del Piano di Sviluppo e di Adeguamento della rete distributiva commerciale, di cui alla legge n°426/71 e successivi aggiornamenti, nonchè la legge regionale sulla disciplina delle grandi strutture di vendita.

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

### **Art. 95 - 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.U.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, così come indicato nel permesso di costruire.

#### **c) Comparto di minimo intervento**

Ogni comparto di nuovo insediamento individuato dal P.U.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.U.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.U.G.**

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

**f) Applicazione degli indici di fabbricabilità**

Gli indici di fabbricabilità prescritti nelle diverse zone previste dal P.U.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.U.G., dovrà farsi riferimento alle leggi statali e regionali vigenti nelle specifiche materie.

**Art. 96 - Poteri di deroga**

Il potere di deroga alle prescrizioni del P.U.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.

Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Dirigente l'U.U.C., 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. 97 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del P.U.G.**

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

Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo art.98 tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con il P.U.G. adottato sono sospese.

Per le aree comprese nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del P.U.G. 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 e/o permessi di costruire, devono essere ultimati entro il termine di scadenza fissato nel relativo provvedimento, senza ulteriori proroghe; la loro ultimazione, non oltre i termini di cui innanzi, resta subordinata alla conformità del permesso di costruire alle destinazioni di zona previste dal P.U.G..

**Art. 98 - Misure di salvaguardia**

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.U.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.U.G.

**NOTE:**

- 1. COMMA COSI' MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 24.10.2006.**
- 2. ARTICOLO COSI' INTEGRATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 76 DEL 22.12.2007.**