

COMUNE DI MODUGNO



Visto favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella
Dalla G.R. n. 5105 del 21/11/95
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE RESPONSABILE
(Dr. Ing. Nicola Giordano)
VISTO: IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Mario PARISI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Copia aggiornata con le modifiche introdotte con le
Delibere del c.c. n° 175, 176, 177 e 178 del 2/10, 3/10, 7/10
e 13/10/1986
Per copia conforme all'originale
Modugno, addì 25 MAR. 1996

GEOMETRA COMUNALE
Francesco LOMACONO

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE
(Ing. Emilio PETRAROLA)

marzo 1985

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA DELIBERA GIUNTA REGIONALE
N.° 5.110 DEL 2.8.1994

FEBBRAIO 1995



IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Giuseppe Nuzzi

dott. Ing. Federico Cardanobile
prof. Ing. Domenico De Salvia



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE PUGLIA
SETTORE URBANISTICA
- BARI -
19 APR. 1996
Prot. N. 3310

IL SINDACO

Visto si approva:

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Prefetto Dott. Angelo TRANFAGLIA

Dott. Donato CAFAGNA

Dott. Ing. Bernardo PAPA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Titolo I

Disposizioni generali

art.1 - Elementi costitutivi del p.r.g.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati e le tavole di seguito indicati :

1. relazione
2. norme di attuazione
3. regolamento edilizio
4. tav. serie 1. corografie 1:25.000 e 1.10000
5. tav. serie 2. viabilità 1: 5.000
6. tav. serie 3. servizi 1: 5.000
7. tav. serie 4. zonizzazione 1: 5.000
8. tav. serie 5. comparti 1: 5.000
9. tav. serie 6. zonizzazione 1: 2.000
10. tav. serie 7. leggenda

art.2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal p.r.g. e dal relativo programma pluriennale di attuazione, partecipa agli oneri relativi ed è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge e di p.r.g., come meglio specificato nei successivi articoli.

art.3 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione si distinguono, in conformità alle leggi vigenti, in primarie e secondarie.

~~Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.4 della legge 847/64:~~

- ~~-le strade residenziali;~~
- ~~-gli spazi di sosta e parcheggi;~~
- ~~-le reti fognanti, idriche, elettriche e del gas;~~
- ~~-la pubblica illuminazione;~~
- ~~-gli spazi di verde attrezzato.~~

Segue pag 1/bis

pag 1/bis

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:

- a- strade
- b- spazi di sosta e parcheggio
- c- rete fognante
- d- impianto di depurazione
- e- rete di distribuzione delle acque
- f- rete di distribuzione energia elettrica
- g- rete di distribuzione del gas
- h- rete telefonica
- l- pubblica illuminazione
- l- allacciamenti generali ed oneri ridotti
- m- verde attrezzato
- n- smaltimento rifiuti solidi

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:

- a- asili nido
- b- scuole materne
- c- scuole elementari
- d- scuole medie
- e- edifici per il culto
- f- attrezzature socio-culturali
- g- attrezzature sanitarie
- h- attrezzature commerciali e mercati
- l- spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere

segue pag 2

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.44 della legge 865/71:

- gli asili nido, le scuole materne e dell'obbligo;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese, e gli altri edifici per servizi religiosi, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- gli impianti sportivi e le aree verdi di quartiere.

art.4 Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

4.1. Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4.2.Sc Superficie comprensoriale

E' un'area a diverse destinazioni, pubbliche e private, sulla quale il P.R.G. prescrive il comparto (ex art.15 legge regionale 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni) e ove l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.

La Sc è misurata al lordo delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità e comprende tutte le aree all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di piano.

4.3.St Superficie territoriale

E' un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per la viabilità secondaria (non indicata nelle tavole di piano) e per gli standards di cui agli artt.3,4 e seg. del D.M. 1444/68, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (piani particolareggiati o piani di lottizzazione).

La St è misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità.

4.4. Sf Superficie fondiaria

E' un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il F.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo (piani particolareggiati o piani di lottizzazione). La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal F.R.G. e agli standards di cui agli artt. 3,4 e seg. del D.M. 1444/68.

4.5. Ut Indice di utilizzazione territoriale

E' la massima superficie ~~utile~~ ^(**) Sp espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

4.6. Uf Indice di utilizzazione fondiaria

E' la massima superficie ~~utile~~ ^(**) Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

4.7. Ic Indice di fabbricabilità o densità comprensoriale

E' il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie di comparto.

4.8. It Indice di fabbricabilità o densità territoriale

E' il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

4.9. If Indice di fabbricabilità o densità fondiaria

E' il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

4.10. ~~Su Superficie utile~~ (*)

E' la somma delle superfici edificate e chiuse perimetralmente, di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, ecc.).

Si considerano superfici ~~utili~~ ^(**), le parti di superficie appartenenti a piani seminterrati che fuoriescono oltre 1,00 mt. dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte, marciapiede, strada).

(***)

(*) Sp Superficie di piano

(**) di piano

(***) Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata.

4.11. Sc Superficie coperta

(*)

~~E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.~~

4.12. Rc Rapporto di copertura (Sc/Sf).

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.13. Hm Altezza massima.

(**)

~~E' l'altezza massima fra quelle delle varie fronti del manufatto, misurate dal piano di utilizzo (piano della ^{della} terreno sistemato al piede del fronte, marciapiede, strada ecc.) all'estradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.~~

4.14. Hf Altezza delle fronti

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

(***)

4.15. V Volume.

~~E' quello geometrico del manufatto edilizio e dei manufatti che emergono dal terreno, sistemato secondo il progetto; esso è dato dalla somma dei prodotti di tutte le superfici utili (Su), piano per piano, per l'altezza teorica dei piani fissata in mt. 3,30. Tale parametro andrà applicato anche in presenza di altezze lorde di piano reali diverse da quella teorica e comunque non superiore a mt. 4,50.~~

~~Nel caso di seminterrato che fuoriesca di oltre mt 1,00 dal piano di campagna, l'altezza è rappresentata dalla differenza fra la quota media del terreno e quella di copertura del locale medesimo, previa detrazione di 1,0 mt.~~

~~Nel caso di altezze maggiori di 4.50 mt si considera nel calcolo del volume l'altezza reale.~~

~~La presente definizione vale sia per costruzioni da realizzare che per quelle esistenti.~~

(*)

La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle in aggetto.

(**)

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

pag 4/bis

(* ***)

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

4.15 Hp Altezza di piano

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

L'altezza teorica di piano è pari a 3,30 mt anche in presenza di altezze lorde di piano reali fino a 4,50 mt.

4.16 volume

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per l'altezza teorica di piano.

Nel caso di altezze maggiori di 4,50 mt. verrà considerata l'altezza reale lorda di piano. Nel caso di seminterrato che fuoriesca di oltre mt. 1,00 dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, l'altezza è rappresentata dalla differenza fra la quota come innanzi determinata e la quota di estradosso del locale seminterrato, previa detrazione di 1,00 mt.

La presente definizione vale sia per le costruzioni da realizzare che per quelle esistenti.

segue pag 5

(*) (da pag 5)

4.17 Distanza dai confini

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

4.18 - Distanza fra fabbricati (Df)

La distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco di ogni punto delle fronti del fabbricato dalle fronti dei fabbricati prospicienti, esclusi i balconi totalmente aperti, misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane, o sulla perpendicolare alla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di involucro nel caso di superfici mistilinee.

4.19 Distanza dalla strada (Ds)

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

segue art 5 pag 5

Dal calcolo del volume è escluso il volume tecnico così come definito dalla Cir.Ministero LL.FP. N. 2474/73.

(*) (Yechi fog. 4/bis)

art.5 Sottosuolo, cave pozzi

5.1. L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso ripostiglio o autorimesse o servizi tecnici del sovrastante fabbricato.

Si applicano anche al sottosuolo le norme sui distacchi contenute nella presente normativa.

5.2. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione del presente piano per quelle in corso, è subordinata alla concessione con corrispettivo a norma dell'art. 10 della legge 10/1977. (*)

5.3. Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente l'Amministrazione Comunale curerà in particolare:

- che il concessionario rimuova opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso, mediante irrigazioni, concimazioni, ecc.

- che nel ripristino del terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive.

5.4. Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso e in quantità anche per periodi limitati è soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo. (**)

5.5. E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.

art.6 Parcheggi privati

6.1. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, vanno previsti in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla tabella di seguito riportata.

6.2. Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni

(*) Quanto sopra nel rispetto della L.R. 37/85 e successive modifiche

(**) Quanto sopra compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge regionali.

stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto costitutivo di servizi debitamente trascritto.

~~In caso di ricostruzioni o di ampliamenti è ammessa, su richiesta motivata la deroga da parte dell'Amministrazione, con conseguente monetizzazione.~~ *Sindaco*

6.3. Nel caso di impianti scoperti al fine della applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico, sia a sedere che in piedi.

Tab. 1. Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.

tipo di insediamento	Superficie parcheggi privati
residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 mq ogni 500 mc di volume.
strutture commerciali	mq 1.5 ogni mq di superf. di vendita con superf. > 400 mq
insediamenti alberghieri	un posto auto ogni due camera e comunque non meno di 15 mq ogni 40 mq di superficie utile (Su).
magazzini di deposito	mq 15 ogni 100 mq di superf. ^(*) utile (Sp)
cliniche private	mq 15 per ogni posto letto.
ristoranti, cinema, teatri, ecc.	mq 15 per ogni 15 mq di superf. ^(*) utile (Sp)
impianti industriali o artigianali	mq 15 per ogni 100 mq di area del lotto

(*)

di piano

Art.7 Standards urbanistici

Ogni strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva (intervento preventivo) deve prevedere il vincolo a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico di parte delle aree destinate dal p.r.g. alla edificazione (D.M. 14444 del 2.4.1968) in base ai seguenti rapporti :

Zone di tipo A e di tipo B

- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;
- mq 40 ogni 100 mq di superficie utile destinata a uffici, negozi, attività commerciali in genere;
- mq 10 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad attività industriali o artigianali.

Zone di tipo C.1 ^{C3} C.2 ^{C4} C.4

- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;
- mq 80 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;
- mq 20 ogni 100 mq di superficie utile destinata a laboratori artigianali.

~~Zone di tipo C.3 e C.4~~

- ~~-mq 12 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;~~
- ~~-mq 80 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;~~
- ~~-mq 10 ogni 100 mq di superficie utile destinata a laboratori artigianali.~~

Art.8. Attuazione del p.r.g.

Al piano regolatore generale viene data esecuzione :

- mediante strumentazione esecutiva preventiva;
- mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Laddove è previsto dalle tavole di piano, si attua mediante comparti edilizi edificatori e successivi strumenti esecutivi.

Art.9 Comparti edilizi.

Il comparto edilizio costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio. (art. 15 l.r. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il P.R.G. prevede i seguenti tipi di comparto:

- tipo A per espansione residenziale;
- tipo B per attività produttive;
- tipo C per servizi e residenza.

I comparti di tipo A per espansione residenziale comprendono:

- aree di espansione residenziale privata e/o pubblica (legge 167);
- aree per servizi a livello urbano;
- aree per la viabilità primaria e secondaria.

~~Per ciascun comparto il piano indica nelle tabelle allegato alle presenti norme: (*)~~

- la superficie delle aree per servizi a livello urbano;
- la superficie destinata alla espansione residenziale pubblica e privata, con ~~le diverse tipologie e i relativi~~ indici;

~~-La volumetria totale max realizzabile sulle aree di espansione residenziale.~~

~~Tutti i dati sopra riportati ^è sono ottenuti dalla applicazione di un Indice comprensoriale, esteso all'intera maglia del comparto e uguale per tutti i comparti.~~

Nel caso di aree, all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile, ~~indicatedo nelle tabelle,~~ sarà modificato:

- ~~mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti;~~
- ~~o mediante la sottrazione di un volume virtuale pari al prodotto della superficie asservita, alla data di adozione del presente P.R.G., per l'indice comprensoriale.~~

I comparti di tipo B, per attività produttive, comprendono:

- aree per gli insediamenti produttivi;
- aree per servizi di cui al D.M. 1444/68;
- aree per la viabilità primaria e secondaria.

Per ciascun comparto il piano indica nelle tabelle allegato alle presenti norme:

- la superficie max copribile per attività produttive;
- la superficie delle aree di cui al D.M. 1444, art 5.

(*) contiene

Tutte le aree incluse nel perimetro del comparto concorrono alla formazione della superficie max copribile, in parti proporzionali.

I comparti di tipo C, per servizi e residenza, comprendono:

- aree per servizi di cui al D.M. 1444/68;
- aree per la residenza
- aree per la viabilità primaria e secondaria.

Per ciascun comparto ~~il piano indica nelle tabelle allegato alle presenti norme:~~

- ~~- la superficie delle aree per servizi di cui al D.M. 1444/68;~~
- la volumetria max realizzabile. ***

Tutte le aree interne al perimetro del comparto hanno concorso alla formazione del volume, in parti proporzionali; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di ~~adizione (*)~~ del presente P.R.G. e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferentesi alle aree medesime; tale volume sarà pari al prodotto fra la superficie dell'area espropriata o occupata e l'indice di 0,4 mc/mq.

(**)

Nel Programma Pluriennale di Attuazione l'Amministrazione definisce:

- i comparti da attivare nel periodo di validità del P.P.A. e le modalità di attuazione dei medesimi;
- i comparti da attivare nel successivo P.P.A. e le modalità di formazione dei medesimi mediante consorzi di proprietari e la definizione delle procedure di avvio in rapporto ai tempi di attuazione nel successivo P.P.A.
- le procedure di acquisizione delle aree per i servizi a livello urbano;
- le procedure di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie.

Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamenti, della superficie del comparto e alla attribuzione del volume

(*) Approvazione
 (***) Nei comparti di tipo C e le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 vanno edute in modo gratuito nella misura di mq 18 per abitante.

(***) è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale, esteso all'intera maglia del comparto, pari a 0,4 mc/mq e uguale per tutti i comparti.
 Le aree per la residenza sono di espansione C.2.

conseguente alla applicazione dell'indice di comparto pari a 1,0 mc/mq; ~~in caso di differenza con le tabelle allegato, il volume assentito sarà quello rinveniente dalle precedenti operazioni e si procederà alla rideterminazione delle aree di tipo C, all'interno del comparto, fermo restando la quantità di aree per standards urbani. (*)~~

All'interno del comparto ciascuna zona è regolamentata dalle rispettive normative ed è soggetta al rispetto degli indici, dei parametri di zona e delle norme specifiche in base alle leggi vigenti.

(*) i valori riportati in eventuali tabelle hanno valore indicativo. Resta fermo che la superficie per standards urbani (zone F) e per la viabilità di PRG deve essere pari al 45% dell'intera superficie del comparto, così come misurato e descritto innanzi.

Titolo II

Norme per le zone

Art.1 . Divisione del territorio comunale

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della legge 765/1967 nelle seguenti zone:

-Zone A comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico o naturale;

-Zone B comprendenti le parti di territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi;

-Zone C comprendenti le parti di territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;

-Zone D comprendenti le parti di territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione;

-Zone E comprendenti le parti di territorio comunale interessate alla produzione agricola;

-Zone F comprendenti le parti di territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no;

-Zone G comprendenti le parti di territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.

Art.2 Destinazioni d'uso.

Le zone omogenee di tipo A, B e C hanno carattere

prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio, ecc.

Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturare ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purchè non nocive e non moleste e comunque non incompatibili con il carattere residenziale delle zone stesse.

Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali, escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

Art. 3 zona A e A.1

Le zone A (Centro storico) e A.1 (zona di interesse ambientale) sono soggette alle norme previste dal Piano Particolareggiato ~~approvato~~ con delibera n. 124 del 16.7.1984, secondo le perimetrazioni contenute nelle tavole di P.R.G.

Art.4 Zone di completamento B.1, B.2 e B.3

Sono le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, dei suoli liberi e/o al completamento e alla trasformazione di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni previste nelle tavole di P.R.G. e le norme che seguono.

In tali zone, oltre alla residenza, sono altresì consentite le attività di cui all'art.2 precedente.

(***)

Nella edificazione dei lotti liberi ^(***) devono essere rispettati i seguenti parametri:

-per la zona B.1

- lotto minimo : 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;
- indice di fabbricabilità fondiaria : 5,0 mc/mq
- rapporto di copertura : 50% *max*
- *****)* -altezza massima : ml. ~~10~~ (***)
- distanza dai confini : H/2, con minimo di mt.5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;
- distanza fra i fabbricati : semisomma delle altezze con un minimo di mt.10;
- distanza dal ciglio stradale : secondo D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti; *1104*

- (*) adottato
- (**) o resi liberi dalla demolizione di manufatti esistenti
- (***) 13 (tredici)
- (****) H (altezza max edificio) $\leq 1,5$ (uno virgola cinque)
- L (larghezza stradale)

- verde attrezzato condominiale : minimo 20 % della superficie netta del lotto;
- garage : come da art.6 del titolo I.

-per la zona B.2

- lotto minimo : 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;
- indice di fabbricabilità fondiaria : 3,0 mc/mq
- rapporto copertura : ~~30%~~ 50% *max*
- (*) → -altezza massima : ml 10,00
- distanza dai confini : H/2, con minimo di mt 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;
- distanza fra fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di mt. 10;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M. ¹⁴⁰⁴ 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- verde attrezzato condominiale : min 20% della superficie netta del lotto;
- garage : come da art. 6 del titolo I.

-per la zona B.3

- lotto minimo : 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;
- indice di fabbricabilità fondiaria : 1,5 mc/mq
- rapporto copertura : 30% *max*
- (*) → -altezza massima : ml 10,00
- distanza dai confini : H/2, con minimo di mt 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;
- distanza fra fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di mt. 10;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M. ¹⁴⁰⁴ 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- verde attrezzato condominiale : min 20% della superficie netta del lotto;
- garage : come da art.6 del titolo I.

(**) Nelle zone B.1, B.2 e B.3 è possibile la sopraelevazione, fino ad una altezza massima di 8,00 mt, di edifici esistenti alla data di adozione del presente piano regolatore generale, costituiti di solo piano terra o piano rialzato, purché entro i limiti di cui alle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici con superficie coperta fino a 130 mq è ammessa la sopraelevazione totale di un piano;
- per gli edifici con superficie coperta fino a 160 mq è ammessa la sopraelevazione entro l'80% della superficie di piano terra o rialzato;
- per gli edifici con superficie coperta fino a 200 mq è ammessa la sopraelevazione entro il 60% della superficie di piano terra o piano rialzato.

(*)
$$\frac{H \text{ (altezza max edificio)}}{L \text{ (larghezza stradale)}} \leq 1,5 \text{ (uno virgola cinque)}$$

(**) Nelle zone di tipo "B" già disciplinate dallo Studio Particolareggiato vigente delle zone B, di cui alla delibera di C.C n. 139 del 5.11.79 e delibera di G.R. n. 2661 dell'11.04.80, oltre agli interventi ammessi, le sopraelevazioni sono consentite secondo le prescrizioni dello stesso Studio.

Per tutte le altre e diverse zone B rispetto a quelle dello Studio Particolareggiato, le sopraelevazioni sono consentite nel rispetto delle norme innanzi riportate.

Per quanto attiene agli immobili con annesse aree di pertinenza compresi nelle zone di tipo "B", anche se soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi tavv. 6.2 e 6.2 bis), già disciplinato dallo Studio Particolareggiato vigente delle zone B, di cui alla delibera di C.C n. 139 del 5.11.79 e delibera di G.R. n. 2661 dell'11.04.80, in caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme specifiche di zona previste dal presente P.R.G..

Tali limitazioni di altezza e di superficie coperta a primo piano, valgono in presenza di indici di fabbricabilità fondiaria superiori a quelli ammessi nelle diverse zone.

Nel caso di interventi mediante piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, definiti nell'ambito di zone di recupero, sono ammessi indici di fabbricabilità fondiaria pari a 5 mc/mq.

Resta vigente, per quanto non in contrasto con le presenti norme, il Piano Particolareggiato delle aree edificate esistenti del Programma di fabbricazione, adottato dal Consiglio Comunale con delib. n.139 del 5.11.1979.

Art.5 Zona di completamento E.4

La zona di completamento E.4 comprende le aree, già edificate con edilizia sparsa unifamiliare, in cui sono consentite autorizzazioni per manutenzione ordinaria e straordinaria e concessioni edilizie per la costruzione dei lotti residui o interclusi, con la medesima tipologia esistente.

In queste zone l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,5 mc/mq.

Art.6 Zona di completamento E.5

Sono le zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di F.R.G..

Valgono le norme contenute in detti piani.

Art.7 Zone di espansione C.1, C.2 e C.3

Le zone di espansione C.1, C.2 e C.3 comprendono le aree destinate alla residenza e alle attività ad essa connesse contenute nei comparti edificatori di cui al precedente Titolo I.

Nei comparti di tipo A ^{le (*)} ~~tali~~ aree [✓] sono soggette a piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione per la sola destinazione privata e/o pubblica residenziale (legge 167), ed includono la previsione delle aree per standards di ~~cui al d.m. 1444/68.~~ (**)

Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:

-per la zona C.1

-indice di fabbricabilità territoriale: ^{1,82} ~~3,5~~ mc/mq

(*) C1, nei comparti di tipo C le aree C2, e le zone di espansione C3

(**) sia per la residenza nella misura di 18 mq/abitante e sia per le attività terziarie nella misura prevista dall'art.5 del DM 1444/68, come previsto anche dall'art.7 del titolo I delle N.T.A.

10

- rapporto di copertura : 80%
- altezza massima : ~~40,0~~ mt 22 mt
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.
- distanze fra gli edifici : semisomma delle altezze con un minimo di 10.0 mt
- garage : come da art.6 del titolo I
- verde condominiale : minimo 20% della superficie netta del lotto.

-per la zona C.2

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq
- rapporto di copertura : 50%
- altezza massima : ~~30,0~~ mt 22 mt
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.
- distanze fra gli edifici : semisomma delle altezze con un minimo di 10.0 mt
- garage : come da art.6 del titolo I
- verde condominiale : minimo 20% della superficie netta del lotto.

-per la zona C.3

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,8 mc/mq
- rapporto di copertura : 30%
- altezza massima : 8,0 mt
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.
- distanze fra gli edifici : semisomma delle altezze con un minimo di 10.0 mt
- garage : come da art.6 del titolo I
- verde condominiale : minimo 20% della superficie netta del lotto.

~~Nelle tabelle allegate per ciascuna zona inserita nei comparti è indicata la volumetria massima edificabile.~~

Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.1 e C.2 il 75% della volumetria totale ammessa è destinata alla residenza; (*) di questa volumetria residenziale, il 53% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167.

Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.3 l'80% della volumetria totale ammessa è destinata alla residenza e di questa il 50% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167: (**)

Nei comparti di tipo C, nelle aree di tipo C.2 il 70% della volumetria ammessa è destinata alla residenza. (***)

Art. 8 Zona di espansione C.4

Le zone di espansione C.4 comprendono le aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167.

Dette aree sono soggette a piani di zona di cui alla legislazione vigente e contengono al loro interno le aree da

- (*) mentre il restante 25% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo.
- (**) mentre il restante 20% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo.
- (***) mentre il restante 30% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo.

destinare agli standards di quartiere di cui al D.M. 1444/68.

Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq
- rapporto di copertura : 50%
- altezza massima : ~~30,0~~ mt (*)
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.
- distanze fra gli edifici : semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 mt
- garage : come da art.6 del titolo I
- verde condominiale : minimo 20% della superficie netta del lotto.

(**)

Art. 9. Zone produttive di completamento di tipo D

Sono le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, depositi commerciali, rappresentanze, ecc.) con esclusione di attività inquinanti.

Valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici :

- lotto minimo : 3.000 mq, salvo dimensione inferiore per lotti interclusi.
- rapporto di copertura : max: 50%
- altezza massima : 8,0 mt salvo casi di tipologie particolari e attrezzature speciali.
- distanza dai confini : 5,0 mt o in aderenza nel caso di edifici esistenti al confine.
- distanze fra i fabbricati : 10,0 mt
- distanza dal ciglio stradale : secondo D.M. 1444/68

In ogni lotto è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale.

Per le zone produttive lungo la S.S. 96 per Falo del Colle, in sede di concessione edilizia è obbligatoria la cessione di un'area destinata a servizi che si appartiene alla medesima proprietà dell'istante e che fronteggia il lotto edificatorio, pari al 10% della superficie del lotto, salvo che per alcuni casi in cui è previsto il comparto di cui all'art. 9 del titolo I.

In caso di ampliamento di manufatti esistenti, tale cessione può essere monetizzata rapportandola ad una superficie pari al 20% della superficie utile richiesta.

Per le industrie esistenti di grande dimensione, valgono le seguenti norme:

(*) 22 mt

(**)

, La destinazione della zona C4 a "zona 167" è da intendersi solo a titolo indicativo, in quanto il PRG non costituisce sede idonea per l'individuazione di aree specificatamente per la "zona 167".

- rapporto di copertura : 30%
- altezza massima : 30,00 mt, salvo particolari attrezzature;
- distanze dai confini: 15,00 mt salvo allineamenti preesistenti;
- distanza dal ciglio stradale : secondo D.M. 1444/68.

(**)

Art.10 Zona produttiva agglomerato del Consorzio A.S.I.

Sono le zone che ricadono nel perimetro dell'Agglomerato Bari Modugno del Piano di Sviluppo Industriale del Consorzio A.S.I.

Tali aree sono soggette alla normativa del suddetto piano.

Art.11 Zone per attrezzature collettive

Sono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo quali centri di servizi (uffici bancari, postali, agenzie di viaggio e di trasporti, ecc.) attività commerciali (mense, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.) attrezzature ricettive, al servizio della zona produttiva lungo la s.s. 98 per Bitonto.

Tali aree sono soggette a piano di lottizzazione.

Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- ~~- lotto minimo di intervento : 20.000 mq~~
- indice di fabbricabilità territoriale : 2,0 mc/mq
- altezza max : ~~30,0~~ mt 22
- distanza dai confini : H/2 e comunque non meno di 5,0 mt.
- distanza fra edifici : semisomma delle altezze con un minimo di mt.10,0.
- aree a verde e parcheggi : come da art. 5 ~~d.m. 1444/68~~ (*)
- è ammessa la residenza di servizio nella misura max di un alloggio per ogni complesso.

Art.12 Zone a verde privato

Sono le zone che comprendono aree con alberature di pregio particolare, annesse a edifici privati.

Tali aree sono utilizzabili per attrezzature all'aperto con il divieto di modificazione dello stato arboreo e ~~con la possibilità di realizzare piccole costruzioni accessorie nella misura max di 0,05 mc/mq per uso collettivo.~~ (***)

(*) 1° comma punto 2 del DM 1444/68

(**) Per quanto attiene all'impianto esistente della Cementeria, ubicato in stretta correlazione con l'abitato e con le previsioni residenziali di P.R.G., il mantenimento dell'impianto industriale è subordinato alla verifica della compatibilità con la tutela dell'ambiente, della salute e con l'inquinamento. Le eventuali operazioni di riconversione dell'impianto produttivo sono subordinate a strumento urbanistico preventivo di 2° livello (P.L.) esteso all'intera area, con ricorso alle disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 9 delle N.T.A. e reperimento degli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.

Per le aree ubicate lungo la SS 96 si prescrive per l'edificazione (ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione) l'arretramento di mt. 20 (venti) dal ciglio della strada stessa, così come integrata dalle complanari.

Analogo arretramento si prescrive nell'ambito della zona produttiva ubicata lungo la SS 98 per l'edificazione prospiciente la stessa SS 98 così come integrata dalle complanari.

Viene fissato l'iff pari a 2,5 mc/mq limitatamente alle zone produttive lungo la SS96.

(***) Iff = 0,03 mc/mq nel rispetto dei parametri della zona agricola (art. 14 Titolo II delle N.T.A.)

Art. 13 Zone a verde di rispetto

Sono le zone che comprendono aree agricole in particolari posizioni, quali canali, ecc.

In tali aree sono consentite solo lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ampliamento per le costruzioni agricole esistenti.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc/mq.



Art. 14 Zone agricole e/o di riserva.

Sono le zone che comprendono il territorio agricolo del comune.

Tali zone sono destinate alle attività produttive agricole e di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, alle industrie estrattive, ai depositi di carburanti e simili.

Sono altresì consentite attività, sia di iniziativa pubblica che privata, per il tempo libero, lo sport ricreativo, l'assistenza e il recupero socio-sanitario, l'agriturismo, ed in generale ad attività che giustificano la loro localizzazione sul rapporto con il territorio extra-urbano e agricolo, anche in funzione del recupero di manufatti di origine agricola e della valorizzazione dei caratteri ambientali.

In sede di approvazione di Programma Pluriennale di Attuazione e sulla base di richieste documentate l'Amministrazione individuerà tali aree che dovranno in linea generale, avere le seguenti caratteristiche:

- superficie minima dell'intervento : 30.000 mq salvo minor superficie asservita ad antichi manufatti da recuperare;
- indice di fabbricabilità territoriale : 0,1 mc/mq in aggiunta ai manufatti esistenti;
- altezza massima : 8,0 mt
- parcheggi : come all'art.6 del titolo I.

L'edificazione avverrà mediante concessione edilizia con convenzione in cui l'istante si obbliga:

- a non mutare la destinazione d'uso, se non nell'ambito delle attività ammesse di cui innanzi, dei volumi assentiti e/o delle attrezzature realizzate;
- a realizzare tutte quelle opere infrastrutturali atte a rendere agibile il manufatto;
- a concedere in uso eventualmente le attrezzature collettive secondo le esigenze dell'Amministrazione.

Nel caso di attrezzature esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per le costruzioni e di ampliamento per i manufatti esistenti, nei limiti

** Le aree a verde di rispetto poste lungo la viabilità di piano, ed l'esclusione di quelle previste nella zona produttiva devono rientrare nella delimitazione dei comparti progettati ed esp. 2. avere una cubatura pari a quella del comparto.*

Vedi pag 18 bis

pag 18 KVS

(*)

Gli interventi consentiti sono quelli finalizzati esclusivamente alla attività agricola, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima del lotto = mq. 10.000 ;
 - i.f.f. = 0,03 mc/mq
 - altezza max = mt. 8,00;
 - distacco dai confini = mt. 5,00 minimo;
 - distacco dalle strade : secondo il D.M. 1404/68 ed il nuovo codice della strada;
 - distacco tra i fabbricati = minmo mt. 10,00.
- E' consentito l'agriturismo, nei limiti e nei termini di cui alle vigenti disposizioni di legge regionali.

Art. 14 bis - Zona agricola di salvaguardia ambientale (di nuovo insediamento).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali. E' fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio anche idrogeologico del territorio. Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da procurare inquinamento per via dei reflui prodotti.

Gli interventi consentiti debbono essere corredati dai seguenti elementi:

- rilievo plano- altimetrico dello stato di fatto con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle eventuali unità edilizie esistenti, con indicazioni dell'uso originario, dello stato di fatto e delle caratteristiche tipologiche;
- descrizione dei caratteri paesaggistici, morfologici e vegetazionali dell'area e dell'intorno;
- documentazione fotografica;
- tavola di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - a) le modificazioni paesaggistiche, morfologiche e vegetazionali e di ogni altro elemento naturale o antropico costituente il paesaggio;
 - b) gli interventi in materia di sistemazione del terreno, di regimazione delle acque e di protezione e tutela delle eventuali risorse idriche;
 - c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Sf - superficie fondiaria minima (del lotto) : mq. 10.000;
- Rc - rapporto di copertura massimo : 2% del lotto;
- H - max 4 metri;
- Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,03 mc/mq.;
- Dc - distanza dai confini : min. ml. 10.

segue pag 19
con art 15

della volumetria ammessa di cui innanzi.

~~E' esclusa la utilizzazione di tipo residenziale tranne che per l'abitazione del custode o del proprietario e nella misura massima di due alloggi per ciascun nuovo insediamento.~~

~~Nelle altre aree agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,05 mc/mq di cui 0,03 mc/mq da destinare eventualmente alla residenza.~~

Art.15 Zone per i servizi delle aree produttive

Sono le zone che comprendono le aree di cui all'art.5 del D.M. 1444/68, su cui è prevista la realizzazione di attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi.

Qualsiasi intervento edilizio dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 1,0 mc/mq
- rapporto di copertura : 30%
- altezza massima : 10,00 mt salvo casi particolari di attrezzature;
- distanze dai confini : H/2 e comunque non meno di 5,0 mt;
- distanze fra i fabbricati : minimo 10,0 mt;
- distanze dal ciglio stradale: secondo D.M. 1444/68;
- parcheggi : secondo art.6 del Titolo I con un minmo del 30%;
- verde : minmo il 30 % dell'area.

Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita, alla scadenza, da parte dell'Amministrazione.

Art.16 Zone per i servizi di quartiere.

Sono le zone che comprendono le aree di cui al D.M. 1444/68 su cui è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni secondo la legislazione vigente.

Gli interventi in queste aree sono di natura pubblica e riguardano:

- l'edilizia scolastica;
- le attrezzature di interesse comune;
- il verde attrezzato per il gioco e lo sport;

-le aree a parcheggio,
il tutto secondo quanto previsto all'art.3 del citato
D.M..

(*) Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte di ~~localizzazione~~ delle varie attrezzature, in rapporto ai fabbisogni da soddisfare e alle capacità economiche disponibili; sulla base di queste scelte è possibile l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione dei manufatti; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita, alla scadenza, da parte dell'Amministrazione.

Nelle aree destinate alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 2,0 mc/mq.
- rapporto di copertura : 40%
- altezza massima : 20 mt salvo che per le attrezzature particolari (chiese, campanili, torri, ecc.);
- distanza dai confini : H/2 e comunque non meno di mt 5,0;
- distanza tra i fabbricati : semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M.1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- parcheggi : secondo le norme di cui all'art.6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;
- verde : minimo il 20% dell'area totale.

Nelle aree destinate a parchi e giochi devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 0,25 mc/mq.
- rapporto di copertura : max 2%
- altezza massima : 8,0 mt salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini : mt 5,0;
- distanza tra i fabbricati : semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M.1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- parcheggi : secondo le norme dell'art 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.

Nelle aree a servizi inserite in comparti di tipo C di cui all'art.9 del Titolo I, è ammessa una edificazione residenziale sul 20% dell'area totale, secondo ~~le tabelle~~ ~~allegate alle presenti norme~~, con un indice di comparto pari a 0,4 mc/mq e un indice territoriale pari a 2 mc/mq. In tali zone valgono i parametri della zona C.2. (**)

(*) realizzazione

(**) quanto previsto nelle tavole allegate nella Relazione sulle prescrizioni regionali.

Art.17 Zone per attrezzature urbane ed extra-urbane

Sono le zone che comprendono le aree da destinare ad attrezzature di uso collettivo, urbane ed extra-urbane, quali ad esempio quelle dei seguenti settori :

- pubblica amministrazione,
- istruzione,
- sanità
- tempo libero
- attività annonarie,
- attività di competenza degli enti locali (cimiteri, macelli, ecc),
- parco urbano,
- attrezzature tecnologiche.

(*) ~~localizzazione~~ Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte di localizzazione delle varie attrezzature, in rapporto ai fabbisogni da soddisfare, delle richieste degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di tali opere e alle capacità economiche disponibili; sulla base di queste scelte è possibile l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione dei manufatti; in tale convenzione si stabiliscono le modalità d'uso, con eventuali obblighi nei riguardi dell'Amministrazione.

Nelle aree destinate alle attrezzature di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 2,0 mc/mq.
- rapporto di copertura : 40%
- altezza massima : 20 mt salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini : H/2 e comunque non meno di mt 5,0;
- distanza tra i fabbricati : semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M.1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- parcheggi : secondo le norme di cui all'art.6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;
- verde : minimo il 20% dell'area totale.

Nelle aree destinate a parchi devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria : 0,25 mc/mq.
- rapporto di copertura : max 2%
- altezza massima : 8,0 mt salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini : mt 5,0;

(*) realizzazione

- distanza tra i fabbricati : semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;
- distanza dal ciglio stradale : secondo il D.M.1444/68 salvo allineamenti prevalenti;
- parcheggi : secondo le norme dell'art 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.

Art.18 Zone destinate alla viabilità

Sono le aree destinate al traffico pedonale, veicolare e misto e comprendono:

- a.-strade, nodi stradali e piazze;
- b.-parcheggi;
- c.-aree di rispetto stradale.

Nelle aree di cui al punto a) è vietata qualsiasi costruzione.

Nelle aree di cui al punto b), da individuare fra quelle destinate ai servizi per la residenza di cui al D.M.1444/68, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli (autosilo^(*) ecc.). Le aree di rispetto stradale sono definite dal successivo art. 21.

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

Le strade si suddividono in quattro categorie:

- a. strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt. 30,00;
- b. strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt.15,00;
- c. strade di nuova costruzione a semplice o a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt.10,50;
- d. strade esistenti, le quali, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di mt. 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di mt. 3,50 per ciascuna corsia e di mt.0,75 per ciascun marciapiede.

Art.19 Zona con vincolo ambientale

Sono le zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legislazione vigente.

(*) interrati

In tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle costruzioni esistenti, previo nulla osta delle autorità preposte per legge alla osservanza del vincolo, e qualsiasi trasformazione e/o intervento sul territorio agricolo è soggetto alle medesime procedure.

(**)

Art.20 Zona ferroviaria

Sono le zone che comprendono le aree destinate al mantenimento e/o al potenziamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi ferroviari.

Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle norme e dai regolamenti delle F.F.S.S.

Art. 21 Zone di rispetto.

Sono le aree in cui per la presenza di particolari attrezzature si deve osservare una distanza minima nella edificazione, secondo le norme particolari di seguito riportate, nel rispetto comunque delle prescrizioni di legge.

21.1 zone di rispetto stradale

sono le fasce poste a protezione della viabilità primaria; in tali aree l'edificazione, laddove è ammessa e comunque secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G., deve rispettare le distanze di cui al D.M.1404/68.

In tali aree l'Amministrazione può consentire in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse l'installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili, purchè di limitata entità volumetrica.

A tale scopo, l'Amministrazione comunale emanerà apposita normativa, cui sarà soggetta l'autorizzazione da rilasciarsi. (***)

21.2 zone di rispetto ferroviario

sono le fasce a protezione dei tracciati ferroviari ove l'edificazione, se ammessa e secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G., deve mantenere le distanze di cui al D.P.R. 11.7.1980 n.753.

21.3 zone di rispetto cimiteriale

sono le fasce in cui è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, secondo le leggi vigenti. In dette aree è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro un raggio di mt. 200, non oltre i percorsi viari.

Art.22 Norme finali

In caso di discordanza fra tavole diverse di piano vale l'indicazione contenuta nella tavola a scala più di dettaglio.



Segue pag 24

~~(*) Nel caso di discordanza fra tavole di piano e tavola vale l'indicazione contenuta nella tavola~~

(**) In tali zone è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.

(***) Vedi a pag 24

art 23. Nuova transitoria

~~a) Per i suoli compresi nella ex area artigianale (Piani dei Petti) rimane valida, fino all'approvazione regionale del PAI, la normativa vigente del PAI;~~

b) Restano vigenti le norme che regolano gli interventi di sopravvalazione sulle zone di cui al piano parti, collegato alle aree edificate esistenti del PAI adottato in delibera n° 139 del 1979.

Nota di pag 23

(***) Per le aree all'interno degli svincoli e/o in prossimità di aree di svincolo evidenziate nella cartografia di Piano (stralciate in sede di approvazione regionale) è ammesso un Iff = 0,03 mc/mq e per l'edificato esistente alla data di adozione del PRG (1985) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia (nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso preesistenti).

Comparti di tipo A Superfici totali, superfici standards urbani, volumi totali volumi residenziali

n cap.	sup.tot.	st.urb	c.1	superf c.2	c.3	volumi totale	volumi v.1	resid. v.2	v.3	vol.tot. residenza	abit	sup. st. es.	r comp
1	45500	0	0	11717	27583	45500	0	17576	17653	35229	352	5282	
2	37500	21085	10715	0	0	37500	28127	0	0	28127	281	5063	
3	34000	0	4385	0	23315	34000	11511	0	14922	26432	264	3863	
4	27000	0	0	6833	16667	27000	0	10250	10667	20916	209	3125	
5	30700	0	0	7450	19750	30700	0	11175	12640	23815	238	3528	
6	35000	15650	3400	11550	0	35000	8925	17325	0	26250	263	4725	
7	21000	14200	6000	0	0	21000	15750	0	0	15750	158	2835	
8	22500	0	0	3750	18750	22500	0	5625	12000	17625	176	2453	
9	34000	0	0	7400	24000	34000	0	11100	15360	26460	265	3841	
10	47500	27800	13570	0	0	47500	35621	0	0	35621	356	6412	
11	39000	0	0	8167	28333	39000	0	12251	18133	30384	304	4381	
12	24000	0	0	5133	17167	24000	0	7700	10487	18686	187	2704	
13	32000	16350	5867	5733	0	32000	15401	8600	0	24000	240	4320	
14	49000	16700	0	24500	0	49000	0	36750	0	36750	368	6615	
15	41000	21585	11715	0	0	41000	30752	0	0	30752	308	5535	
16	49000	25425	3167	18958	0	49000	8313	28937	0	36750	368	6615	
17	50100	30800	9600	8250	0	50100	25200	12375	0	37575	376	6764	
18	28000	10800	0	14000	0	28000	0	21000	0	21000	210	3780	
19	34300	18750	7600	3850	0	34300	19950	5775	0	25725	257	4631	
20	41600	18000	3600	14500	0	41600	9470	21750	0	31200	312	5616	
21	36700	17850	2133	14617	0	36700	5599	21926	0	27525	275	4954	
22	31000	18990	8860	0	0	31000	23258	0	0	23258	233	4186	
23	30000	18630	8570	0	0	30000	22496	0	0	22496	225	4049	
24	31000	20190	8860	0	0	31000	23258	0	0	23258	233	4186	
25	29700	19315	8485	0	0	29700	22273	0	0	22273	223	4009	
26	30000	18580	8570	0	0	30000	22496	0	0	22496	225	4049	
27	29500	17870	8430	0	0	29500	22129	0	0	22129	221	3983	
28	30000	19730	8570	0	0	30000	22496	0	0	22496	225	4049	
29	45000	19600	3333	16667	0	45000	8749	25001	0	33750	337	6075	
30	19000	0	1852	0	15648	19000	4862	0	10015	14876	149	2077	
31	19000	7000	0	9500	0	19000	0	14250	0	14250	143	2565	
32	44000	16000	0	22000	0	44000	0	33000	0	33000	330	5940	
33	25600	10100	5541	0	7759	25600	14545	0	4966	19511	195	3214	
34	26000	1200	0	6367	16583	26000	0	9551	10613	20164	202	2993	
35	36500	24000	10430	0	0	36500	27379	0	0	27379	274	4928	
36	38200	24285	10914	0	0	38200	28649	0	0	28649	286	5157	
37	31000	7770	5052	0	16648	31000	13262	0	10655	23916	239	3666	
38	28000	19400	8000	0	0	28000	21000	0	0	21000	210	3780	
39	41500	8150	6244	0	24556	41500	16391	0	15716	32106	321	4836	
40	26200	4000	3719	0	16481	26200	9762	0	10548	20310	203	3023	
41	50000	19800	10726	0	15574	50000	28156	0	9967	38123	381	6264	
42	41000	27085	11715	0	0	41000	30752	0	0	30752	308	5535	
43	36000	15000	8356	0	8444	36000	21935	0	5404	27339	273	4597	
44	33250	11700	8937	0	11213	33250	18210	0	7176	25386	254	4139	
45	37250	8250	0	14208	11042	37250	0	21312	7067	28379	284	4684	
46	43700	15485	0	19107	6858	43700	0	28661	4389	33050	330	5686	
47	42200	15500	8459	0	15741	42200	22205	0	10074	32279	323	5206	
48	33400	8500	5911	0	15889	33400	15516	0	10169	25685	257	4013	
49	39700	4500	5756	0	23694	39700	15110	0	15164	30274	303	4539	
50	37500	2500	5607	0	22343	37500	14718	0	14300	29018	290	4365	
51	27500	0	3415	0	19435	27500	8964	0	12438	21403	214	3106	
52	27000	10200	2467	9183	0	27000	6476	13775	0	20250	203	3645	
53	27000	7500	5111	0	11389	27000	13416	0	7289	20705	207	3290	
totale	1825500	675955	271642	263440	434862	1825500	713060	395160	278312	1306532	13865	232877	totale

LA PRESENTE TABELLA E' ANNULLATA

Comparti di Tipo B - Superfici totali, superfici standards,
Superficie max copribile

N comp	superf. totale	superf. stand.	superf. cofer.
1	33000	3300	14850
2	52500	5250	23625
3	41000	4100	18450
4	23250	2325	10463
totale	149750	14975	67388

~~Comparti di Tipo C - Superfici totali, Superfici standards residenziali
volumi residenziali~~

N. Comp.	superf. totale	sup.stan residen.	super. C.2	volume totale	volume resid.	abit. Comp.	N.
1	56500	44100	6800	13600	9520	95	1
2	82500	63200	14100	28200	19740	197	2
3	35500	19150	7100	14200	9940	99	3
4	55000	39850	10600	21200	14840	148	4
5	26000	18400	5200	10400	7280	73	5
6	32500	23000	5850	11700	8190	82	6
7	31250	21600	6250	12500	8750	88	7
8	35000	28000	7800	14000	9800	98	8
9	3800	3040	760	1520	1064	11	9
10	12000	9600	2400	4800	3360	34	10
11	4000	3200	800	1600	1120	11	11
12	18200	14550	3640	7280	5096	51	12
13	5500	4400	1100	2200	1540	15	13
14	6000	4800	1200	2400	1680	17	14
15	5500	4400	1100	2200	1540	15	15
16	19000	13700	3800	7600	5320	53	16
17	26000	19300	5200	10400	7280	73	17
18	5000	3500	1000	2000	1400	14	18
19	14500	11100	2900	5800	4060	41	19
totale	473750	348900	86800	173600	121520	1215	

LA PRESENTE TABELLA E' ANNULLATA