



CITTA' DI MODUGNO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato derivante dai seguenti provvedimenti

Delibera di Giunta Regionale n. 5105/95

Delibera di Giunta Regionale n. 737/2016

Delibera di Consiglio Comunale n. 27/2017

Delibera di Consiglio Comunale n. 48/2022

Delibera di Consiglio Comunale n. 82/2022

TITOLO I

Disposizioni Generali

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.¹

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

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Regolamento Edilizio
- tav. serie 1. Corografie 1 : 25.000 e 1:10.000
- tav. serie 2. Viabilità 1 : 5.000
- tav. serie 3. Servizi 1 : 5.000
- tav. serie 4. Zonizzazione 1 : 5.000
- tav. serie 5. Comparti 1 : 5.000
- tav. serie 6. Zonizzazione 1 : 2.000
- tav. serie 7. Legenda

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri relativi ed è subordinata al rilascio del necessario provvedimento amministrativo ovvero alle modalità di autodenuncia previste dalle norme di legge e di P.R.G.C., 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 della L. R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) rete fognante;
- d) impianti di depurazione;
- e) rete di distribuzione delle acque;
- f) rete di distribuzione energia elettrica;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete telefonica;
- i) pubblica illuminazione;
- j) allacciamenti generali ed oneri ridotti;
- k) **verde attrezzato²**

¹ **PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 1 PAG. 26859**

- l) 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;
- i) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.

Art. 4 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione, così come consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri di seguito descritti.

4.1. Destinazioni d'uso

Per ogni zona omogenea sono stabilite, dallo strumento urbanistico, le destinazioni d'uso prevalenti. In ciascun tipo di zona omogenea sono descritte nel testo normativo le eventuali destinazioni d'uso complementari o compatibili a quelle prevalenti e i relativi limiti al loro insediamento.

Sc Superficie comprensoriale

è un'area a diverse destinazioni, pubbliche e private, sulle quali il P.R.G.C. prescrive lo strumento attuativo del 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.C. alla viabilità e comprende tutte le aree all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di piano.

St Superficie territoriale

è 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.C. 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.C. alla viabilità e in esso specificamente rappresentate negli elaborati grafici di piano.

Sf Superficie fondiaria

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

Ut Indice di utilizzazione territoriale

è la massima superficie di piano Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

E' la massima superficie di piano Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Ic *Indice di fabbricabilità o densità comprensoriale*

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

It *Indice di fabbricabilità o densità territoriale*

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

If *Indice di fabbricabilità o densità fondiaria*

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

Sp *Superficie di piano*

E' la somma delle superfici edificate e chiuse perimetralmente di tutti i piani fuori terra, misurate entro il perimetro esterno delle murature. **Sono compresi i balconi coperti e incassati rispetto al piano di facciata, i vani ascensori, le scale anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio). Per scale primarie si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile. Sono escluse dal computo le opere aggiuntive necessarie all'isolamento termico nei limiti indicati nelle normative vigenti in ambito di risparmio energetico³.**

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

Non contribuiscono al calcolo delle superfici di piano:

- i porticati di uso condominiale;
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i balconi e le terrazze scoperte;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana e dalle falde del tetto e strettamente necessari a contenere la scala di accesso alla copertura e gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, extracorsa ascensori, locali motori ascensori) e a consentire l'accesso agli impianti stessi.

Sc *Superficie coperta*

La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti perimetralmente chiuse fuori terra ed entro terra dell'edificio, comprese quelle dei balconi coperti e incassati rispetto al piano di facciata, con l'esclusione **delle superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali e relative rampe (nella misura indicata all'art. 6 per ciascun tipo di insediamento), dei balconi aggettanti, di tutti gli aggetti e sporti (cornicioni, grondaie, pensiline e simili), delle scale aperte esterne al corpo dell'edificio non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio), delle opere aggiuntive necessarie all'isolamento termico nei limiti indicati nelle normative vigenti in ambito di risparmio energetico, delle chiostrine e dei cavedi protetti in sommità da chiusure trasparenti, dei locali tecnologici ricavati nelle pertinenze esterne degli edifici, delle serre per colture agricole e florovivaistiche, nonché pergolati in legno e/o metallici purché amovibili e di facile rimozione. Si precisa che per scale primarie si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile. Restano ferme, per le parti fuori terra, le limitazioni dovute alle distanze dagli edifici, dai confini e dalla strada.⁴**

Rc *Rapporto di copertura (Sc/Sf)*

é il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

³ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.10 PAG 26859

⁴ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.11 PAG 26859

Hm Altezza massima

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 in assenza di queste ultime dal terreno circostante**⁵, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano rustico di estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza inferiore 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 uguale o superiore al 40%. Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici, **i torrini scale di dimensioni strettamente necessari a contenere le rampe scale e il vano ascensore**⁶, le altane, i parapetti e le strutture mobili o amovibili di arredo dei lastrici solari, **l'extra corsa del vano ascensore** nonché i pergolati in legno e/o metallici **purché amovibili e di facile rimozione**⁷.

Hf Altezza delle fronti

L'altezza di ciascun fronte è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, 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.

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 sarà assunta in sede di progetto edilizio e computo dei volumi urbanistici pari a 3,30 m anche in presenza di altezze lorde di piano reali fino a 4,50 m.

V 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 m verrà considerata l'altezza reale lorda di piano.

Nel caso di seminterrato che fuoriesca di oltre m. 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 m.

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

Dal calcolo del volume sono esclusi i volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31/1/73 N° 2474: *"Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche"*.

A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, i cavedi di servizio, le intercapedini verticali ed orizzontali. Non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatai, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Complessivamente tali volumi tecnici **possono essere assentiti, con vincolo a destinazione d'uso nella misura massima del 4% della volumetria dell'edificio, previa dimostrazione scritto-grafica delle esigenze**

⁵ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.13 PAG 26860

⁶ PRESCRIZIONE REGIONALE OSSERVAZIONE 4.5.3 PAG 26871

⁷ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.13 PAG 26860

impiantistiche⁸. Eventuali deroghe sono consentite solo per locali tecnici condominiali e relative opere di accesso strettamente necessarie.

Distanza dai confini (Dc)

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, inclusi i balconi totalmente aperti aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti **e le scale anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio) delle pensiline e dei marcapiani aggettanti. Si precisa che per scale primarie si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile**⁹.

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, inclusi i balconi totalmente aperti aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti e le scale **anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio) delle pensiline e dei marcapiani aggettanti. Si precisa che per scale primarie si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile. La distanza è misurata**¹⁰ 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 involuppo nel caso di superfici mistilinee.

Distanza dalla strada (Ds).

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

Per ciglio stradale si intende il limite della sede che comprende gli spazi transitabili a veicoli e pedoni, i marciapiedi, le arginelle, le banchine ed eventuali parapetti.

Art. 5 - Sottosuolo, cave, pozzi

5.1 L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per opere di fondazione, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso ripostiglio, autorimesse e parcheggi interrati o locali per attrezzature e impianti tecnologici a servizio del sovrastante fabbricato.

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. Quanto sopra nel rispetto del titolo II della L. R. 37/85 e successive modifiche e integrazioni.

5.3 Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente, il progetto di coltivazione della cava e del relativo recupero/ripristino da sottoporre all'Amministrazione Comunale dovrà contenere:

- le modalità per rimuovere il substrato pedologico (suolo) originario e conservarlo per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse;
- l'obbligo affinché nel ripristino del terreno fertile sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze vegetali autoctone sia arboree che arbustive.

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

⁸ PRESCRIZIONE REGIONALE OSSERVAZIONE 4.5.4 PAG 26872

⁹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.17 PAG 26860

¹⁰ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 4.18 PAG 26860

permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo. Quanto sopra compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge regionali.

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.

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, fermo restando le quantità minime previste dal comma 2 – art. 2 – L122/89 vanno previsti gli spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla tabella di seguito riportata.

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

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	secondo normativa regionale
insediamenti alberghieri	un posto auto ogni camera
magazzini di deposito	mq 15 ogni 100 mq di superficie coperta (Sc)
cliniche private	mq 15 per ogni posto letto
Ristoranti, cinema, teatri, ecc	mq 15 per ogni 15 mq di superficie di piano (Sp)
insediamenti a carattere produttivo e depositi	mq 15 per ogni 100 mq di superficie coperta (Sc)

Art. 7 - Standard urbanistici

Ogni strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva (intervento preventivo) deve prevedere il vincolo a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o al verde pubblico di parte delle aree destinate dal P.R.G.C. alla edificazione (D.M. 1444 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 ad 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, C.2, C.3, 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.

Art. 8 - Attuazione del P.R.G.C.

Al piano regolatore generale viene data esecuzione:

- mediante pianificazione esecutiva preventiva;
- mediante intervento diretto regolato dalle vigenti leggi e norme di settore.

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.C. 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.

Ciascun comparto contiene:

- la superficie delle aree per servizi a livello urbano;
- la superficie destinata alla espansione residenziale pubblica e privata, con relativi indici.¹¹

La volumetria totale massima realizzabile sulle aree di espansione residenziale è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale esteso all'intera maglia del comparto e uguale per tutti comparti.

Nel caso di aree all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile sarà modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti.

I comparti di tipo B per attività produttive, comprendono:

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

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

- la superficie max copribile per attività produttive;
- la superficie delle aree di cui al D.M. 1444/68, art 5.

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:

¹¹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 9 PAG 26860

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

Per ciascun comparto la volumetria max realizzabile 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.

Tutte le aree interne al perimetro del comparto concorrono alla formazione del volume, in parti proporzionali alle singole quote proprietarie; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente P.R.G.C. 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.

Nei comparti di tipo C le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 vanno cedute in modo gratuito nella misura di mq 18 per abitante.

Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamenti, della superficie del comparto e alla attribuzione del volume conseguente alla applicazione dell'indice di comparto pari a 1,0 mc/mq. I valori riportati in eventuali tabelle hanno valore indicativo. Resta fermo che la superficie per standard urbani (zone F) e per la viabilità di P.R.G.C. deve essere pari al 45% dell'intera superficie del comparto, così come misurato e descritto innanzi.

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

La localizzazione delle aree per la residenza relative ai comparti di tipo C riportata nell'Allegato C della Relazione sulle Prescrizioni regionali- Febbraio 1995 non dovrà essere vincolante e dovrà comunque assicurare i seguenti obiettivi generali di qualità del paesaggio:

Contenimento del consumo di suolo;

Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;Risparmio energetico;

Sviluppo sostenibile.

Tali aree residenziali dovranno essere preferibilmente allocate in prossimità delle viabilità principali già esistenti e/o di previsione di PRG e dovranno comunque assicurare la qualità dell'assetto urbano garantendo:

l'accesso e la permeabilità alle aree a servizi con idonei attraversamenti ecorridoi/percorsi verdi;

la regolamentazione unitaria dei manufatti che definiscono i fronti stradali edell'arredo urbano;

la costruzione di una rete ecologica urbana attraverso alberature, filari alberati, spazi pedonali/ciclabili e sistemi di spazi verdi-attrezzati.

Le aree a servizi dei comparti di tipo C, devono essere accorpate affinché si configuri un organico disegno urbano.

Nelle aree a verde pubblico dovrà essere salvaguardata, qualora presente, la trama rurale e il sesto d'impianto delle alberature, in particolare in relazione alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3 al fine di assicurare il perseguimento di pratiche agricole a basso impatto (agricoltura biologica, biodinamica, integrata...), la promozione di cultivar che migliorano i valori di biodiversità degli ecosistemi e ad incrementare e promuovere circuiti corti e mercati di prossimità nello spazio agricolo periurbano, potranno essere previsti:

orti urbani per l'autoproduzione;

orti urbani per l'agricoltura solidale;

orti urbani per l'agricoltura terapeutica;

orti urbani per l'agricoltura didattica.

In fase di redazione dei Piani Urbanistici Esecutivi e soprattutto durante le fasi attuative devono essere

utilizzate soluzioni progettuali finalizzate a perseguire criteri di sostenibilità ambientale:

In particolare:

le sistemazioni esterne dovranno conservare per quanto possibile la permeabilità del sito e prevedere piantumazioni arboree/arbustive volte a mitigare l'effetto "isola di calore"; queste ultime dovranno inoltre essere disposte in modo tale da assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera ed il rumore;

le soluzioni progettuali e tipologiche dovranno privilegiare forme compatte, colori chiari, ombreggiamento, orientamento degli edifici e materiali tali da migliorarne l'efficienza energetica;

gli impianti di approvvigionamento delle risorse energetiche dovranno utilizzare fonti rinnovabili in forma integrata rispetto alle soluzioni edilizie/architettoniche individuate

al fine di salvaguardare le risorse idriche ed il loro uso razionale dovranno essere utilizzate tecniche per il recupero/riuso delle acque piovane e grigie.

Inoltre in fase di formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi, al fine di perseguire la qualità dell'assetto urbano, si dovranno valutare le scelte progettuali e le soluzioni localizzative in coerenza con gli indirizzi contenuti nella DGR N. 2753 del 14/12/2010 di approvazione definitiva del "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi".

TITOLO II

Norme per le zone

Art. 1 - Divisione del territorio comunale

Il P.R.G.C. 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'impatto 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.C. 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.C. 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 non moleste, commerciali e di servizio, urbanizzazioni secondarie.

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

Le aree e gli edifici destinati ad attività produttive già esistenti nelle zone residenziali, esclusi quelli a carattere artigianale o commerciale, possono mutare destinazione d'uso solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

Nelle zone a destinazione produttiva (D), possono essere previsti laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali, con relative abitazioni per il custode ed uffici, le strutture commerciali **così come regolate dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore**¹², con esclusione di nuovi insediamenti industriali di grande dimensione.

Nelle zone con destinazione agricola, ed agricola di salvaguardia ambientale (E), oltre alle coltivazioni agricole, possono essere previste abitazioni rurali, edifici e strutture connessi all'uso agricolo, zootecnico ed agrituristico del terreno e piccoli manufatti connessi all'agricoltura, **nei limiti e nei termini di cui all'art. 51 della L.R. 56/80 e dell'art. 9 della L.R. 6/79 e smi, nonché per quanto riguarda le strutture agrituristiche della vigente legislazione in materia**¹³.

Sul territorio agricolo non sono ammessi interventi che prevedono l'uso di tecniche e materiali esclusi dalla tradizione storica locale; per tutti gli interventi di recinzione dei suoli e/o di costruzione dei manufatti, deve essere previsto l'uso della pietra a secco con esclusione categorica del calcestruzzo.

In tutti i casi valgono le norme previste dal Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/04 e dal P.P.T.R. approvato definitivamente con DGR n. 176 del 16/02/2015 (pubblicato sul BURP n. 40 del 23/03/2015).¹⁴

Nelle zone F, tipizzate ai sensi del DM n. 1444/68, possono essere previsti interventi mirati alla realizzazione di verde pubblico ed attrezzature di carattere pubblico.

Art. 3 - Zone A e A.1

¹² PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 2 PAG 26861

¹³ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 2 PAG 26861

¹⁴ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 2 PAG 26861

Le zone A (Centro storico) e A.1 (zona di interesse ambientale) sono soggette alle norme previste dal Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 124 del 16.7.1984 secondo le perimetrazioni riportate nelle tavole di P.R.G.C., fino alla loro revisione e/o sostituzione.

Art.4 Zone di completamento B.1, B.2 e B.3¹⁵

Sono le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, dei suoli liberi e/o al completamento ed 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 13 (tredici);
- $\frac{H \text{ (altezza max edificio)}}{L \text{ (larghezza stradale)}} \leq 1,5$
- 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 ml 10;
- 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 di copertura: 50% max;
- altezza massima: ml 10,00;
- $\frac{H \text{ (altezza max edificio)}}{L \text{ (larghezza stradale)}} \leq 1,5$
- distanza dai confini: H/2, con minimo di m.t. 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;
- distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;
- verde attrezzato condominiale: 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 di copertura: 30% max;
- altezza massima ml 10;
- $\frac{H \text{ (altezza max edificio)}}{L \text{ (larghezza stradale)}} < 1,5$
- 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 ml 10;

¹⁵ Delibera Commissariale n. 68/2015 - Testo coordinato è stato adeguato prescrizioni della DGR n.5110/1994 e DGR n. 5105/1995. Per quanto attiene alle zone omogenee B1 B2 B3 si precisa che lo strumento urbanistico vigente denominato variante al PRG alle zone omogenee B1 B2 B3 Sopraelevazioni, relative NTA e standard adottata con D.C.C n. 86/1999 e approvata con DGR n.561/2005 riguarda esclusivamente gli interventi delle sopraelevazioni.

- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;
- verde attrezzato condominiale: 20% della superficie netta del lotto;
- garage: come da art. 6 del titolo I.

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), in caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme specifiche di zona previste dal presente P.R.G.

Art. 5 - Zona di completamento B.4

La zona di completamento B.4 comprende le aree già edificate con edilizia sparsa unifamiliare, in cui sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, **di ristrutturazione edilizia – nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili** - e interventi edilizi per la costruzione dei lotti residui o interclusi, omogenei alla tipologia esistente. In queste zone l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,5 mc/mq.

Art. 6 - Zona di completamento B.5

Sono le zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di P.R.G.C.. Valgono le norme contenute in detti piani.

Art. 7 - Zone di espansione C.1, C.2, 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 aree C1, nei comparti di tipo C le aree C2, e le zone di espansione C3 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 standard sia per la residenza nella misura di 18 mq/abitate 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.

Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:

per la zona C.1

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,82 mc/mq;
- rapporto di copertura: 80%;
- altezza massima: 22 m;
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 m;
- distanze fra gli edifici semisomma delle altezze con un minimo di 10 m;
- 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: 22 m;
- distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5,0 m;
- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10 m;
- 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 m;
- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 m;
- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 m;
- garage: come da art. 6 del Titolo I;
- verde condominiale: 20% della superficie netta del lotto.

Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.1 e C.2, il 75% della volumetria totale ammessa è destinato alla residenza, mentre il restante 25% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo; 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, mentre il restante 20% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo; 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, mentre il restante 30% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo.

Art. 8 - Zona di espansione C.4

Le zone di espansione C.4 possono essere destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62 anche fino al 100% della loro estensione e contengono al loro interno le aree da destinare agli standard 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: 22 m;
- distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5 m;
- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10 m;
- garage: come da art. 6 del Titolo I;
- verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto.

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

Art. 9 - Zone produttive di completamento di tipo D

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

Al fine di migliorare l'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti produttivi gli interventi devono assicurare i seguenti obiettivi:

- **connettere le aree produttive alle strutture territoriali e ai valori patrimoniali ambientali ed architettonici;**
- **potenziare e/o riqualificare la relazione tra il sistema produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;**
- **riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: i viali, le strade di relazione, le aree a parcheggio;**
- **definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso: la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra spazi aperti ed edificato nelle diverse articolazioni;**
- **innalzare la qualità estetica degli elementi architettonici orientando gli edifici ecologicamente in relazione al tema della produzione di energia rinnovabile e di riuso della risorsa idrica.¹⁶**

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 m salvo casi di tipologie particolari e attrezzature speciali derivanti dalla tipologia dell'insediamento;
- distanza dai confini: 5,0 m o in aderenza nel caso di edifici esistenti sul confine;
- distanze fra i fabbricati: 10,0 m;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso

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

Per le zone produttive lungo la SS 96 per Palo del Colle, in sede di **rilascio di titolo abilitativo¹⁷** è obbligatoria la cessione gratuita al Comune di un'area da destinare a standards localizzata nel medesimo lotto di proprietà dell'istante e posizionata in maniera da essere accessibile dalla viabilità pubblica, se possibile da accorparsi ad aree con identica destinazione d'uso, pari al 10% della superficie del lotto, salvo che per i casi in cui è previsto il comparto di cui all'art. 9 del titolo I.

In caso di ampliamento di manufatti esistenti, ovvero di **nuova edificazione in lotti interclusi di superficie inferiore a 3.000 mq¹⁸**, tale cessione può essere monetizzata rapportandola ad una superficie pari al 20% della superficie richiesta.

Per le industrie esistenti di grande dimensione valgono in caso di ampliamento le seguenti norme:

- rapporto di copertura dopo l'ampliamento: 30% del lotto;
- altezza massima: 30,00 m, salvo particolari attrezzature e impianti;
- distanze dai confini: 15,00 m, salvo allineamenti preesistenti;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso

Per quanto attiene all'impianto esistente della Cementeria, ubicato in stretta correlazione con l'abitato e con le previsioni residenziali di P.R.G.C., il mantenimento dell'impianto industriale è subordinato alla

¹⁶ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 9 PAG 26863

¹⁷ PRESCRIZIONE REGIONALE OSSERVAZIONE 4.5.17 PAG 26878

¹⁸ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 9 PAG 26864

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 standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.

Per le aree ubicate lungo la S.S. 96 si prescrive per l'edificazione (ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione) l'arretramento di m 20 (venti) dal ciglio della strada statale stessa, per renderne possibile l'integrazione con le complanari.

Analogo arretramento si prescrive nell'ambito della zona produttiva ubicata lungo la **S.P. 231**¹⁹ per l'edificazione prospiciente la stessa **S.P. 231** per renderne possibile l'integrazione con le complanari.

Viene fissato l'Iff pari a 2,5 mc/mq limitatamente alle zone produttive lungo la S.S. 96.

Nell'edificazione delle aree ancora libere è necessario rispettare i seguenti indirizzi:

- **riservare per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti, ecc) aree che siano non visivamente percettabili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;**
- **localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco impattanti;**
- **realizzare sistemi per la riduzione del carico inquinante delle acque piovane da suoli impermeabilizzanti (strade, parcheggi, pendenze, fossati, aree di sosta) che prevedono il trattamento di acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, nonché di lavaggio: le acque dovranno essere convogliate e trattate opportunamente, in impianti di depurazione o convogliate in aree permeabili in cui vi siano particolari vegetazioni che riducono il carico inquinante, quali: canali di biofiltrazione, fasce tampone, bacini di infiltrazione e pozzi di infiltrazione.**²⁰

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 alle normative del suddetto piano.

Art. 11 - Zone per attrezzature collettive.

Sono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo quali centri di servizio (uffici di rappresentanza, bancari, postali, agenzie di viaggio e di trasporti, spedizionieri, servizi tecnologici alle imprese, centri di formazione professionale), attività commerciali (**mense, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.**²¹), attrezzature ricettive, presidi sanitari, al servizio della zona produttiva lungo la S.S. 98 per Bitonto e delle zone residenziali limitrofe.

Tali aree sono soggette a piano di lottizzazione.

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

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

¹⁹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 9 PAG 26864

²⁰ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 9 PAG 26863

²¹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 11 PAG 26864

- altezza max: 22 m;
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 m;
- distanza fra edifici: semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,0;
- aree a verde e parcheggi: come da art. 5, 1° comma, punto 2 del 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 delle alberature esistenti, con Iff = 0,03 mc/mq nel rispetto dei parametri della zona agricola (art. 14 Titolo II delle N.T.A.).

Devono essere utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere²².

Art. 13 - Zone a verde di rispetto

Sono le zone che comprendono aree agricole in particolari posizioni, quali canali, sistemazioni idrauliche, svincoli stradali, impianti energetici o tecnologici e simili.

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.

Devono essere utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. Dovrà essere previsto il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto.²³

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 carburante e simili.

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 = m 8,00;
- distacco dai confini = m 5,00 minimo;
- distacco tra i fabbricati = minimo m 10,00;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92.

²² PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 12 PAG 26864

²³ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 13 PAG 26864

In tutto il territorio agricolo, per l'edificazione di manufatti, muretti di recinzione, pareti e costruzioni, è prescritto l'uso esclusivo della "pietra a secco" attraverso le tecniche in uso nella tradizione. L'utilizzo del calcestruzzo armato può essere previsto solo per l'esecuzione di fondazioni e/o parti strutturali non a vista. E' fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, "lamie", "trulli" ed ogni manufatto in pietra a secco esistente, **secondo i criteri d'intervento rappresentati nelle linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 – scenario strategico) del PPTR.**²⁴

In caso di recinzioni di nuova realizzazione, è consentito l'uso di reti metalliche di altezza massima pari a cm 140, sui muretti in pietra a secco formati da due facce a vista, in caso di muro divisorio, ed un "sacco" interno filtrante, o una sola faccia a vista e "sacco" filtrante, in caso di muro di contenimento di un terrapieno. In entrambi i casi non è consentito l'uso di strutture interne continue in calcestruzzo armato.

E' consentito l'agriturismo, nei limiti e nei termini di cui alle vigenti disposizioni di legge regionali.

Fermo restando il rispetto del lotto minimo per le aziende agricole è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale, ciò ai sensi dell'art. 51 lettera g della L.R. 56/80²⁵.

Tutte le aree che hanno espresso volumetria edilizia, dovranno essere asservite con Atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Il PdC per gli interventi di edificazione in area agricola è gratuito per i proprietari imprenditori agricoli a titolo principale, di cui all'art. 12 della Legge n. 153/75 ed all'art. 2135 del Codice Civile.

E' ammessa la installazione di serre florovivaistiche così come definito dalla legislazione regionale in materia.

Sono ritenute serre tutti gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare e controllare specifiche situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture. Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente. Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezza massima pari a m 4,00 in gronda e a m 8,00 al colmo se del tipo a falda ovvero m 6,00 se del tipo con copertura piana.

Le serre, di qualsiasi tipo, non rientrano nell'applicazione dell'indice fondiario. Qualora, invece, sia necessario superare le misure suddette, i manufatti saranno sottoposti alla normativa degli annessi agricoli. Sono contestualmente consentiti anche tutti i locali di servizio e tecnologici ed inoltre manufatti per la conduzione gestionale aventi superficie utile massima di mq 30,00 e H = m 4,00.

Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Rc = 80%;

Dc = 5,00 m minimo;

Ds = secondo le disposizioni del DPR 495/92;

Df = semisomma delle altezze.

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

²⁴ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14 PAG 26865

²⁵ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14 PAG 26865

Dette zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali e comprende le aree vincolate ai sensi del **PPTR**²⁶. E' fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio paesaggistico, naturalistico e 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, in fase di proposta, dai seguenti elementi:

- rilievo plano-altimetrico del sito 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;
- tavole 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. m. 10.

L'istanza per il rilascio di ogni titolo abitativo, in zona agricola di salvaguardia ambientale dovrà essere corredata obbligatoriamente, da una dettagliata relazione paesaggistica, asseverata dal progettista, sulle peculiarità paesaggistico-ambientali dei siti interessati, che possa consentire l'esatta individuazione e la conseguente tutela, degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati²⁷.

Sugli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento tecnologico degli impianti e servizi annessi, mentre eventuali ampliamenti saranno possibili se contenuti nei limiti dimensionali sopradescritti riferiti al lotto fondiario.

In tutto il territorio agricolo di salvaguardia ambientale, per l'edificazione di manufatti, muretti di recinzione, pareti e costruzioni, è prescritto l'uso esclusivo della "pietra a secco" attraverso le tecniche in uso nella tradizione. L'utilizzo del calcestruzzo armato può essere previsto solo per l'esecuzione di fondazioni e/o parti strutturali non a vista.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, "lamie", "trulli" ed ogni manufatto in pietra a secco esistente, **secondo i criteri d'intervento rappresentati nelle linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 – scenario strategico) del PPTR²⁸.**

²⁶ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14BIS PAG 26865

²⁷ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14BIS PAG 26866

²⁸ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14BIS PAG 26865

In caso di recinzioni di nuova realizzazione, è consentito l'uso di reti metalliche di altezza massima pari a cm 140, sui muretti in pietra a secco formati da due facce a vista, in caso di muro divisorio, ed un "sacco" interno filtrante, o una sola faccia a vista e "sacco" filtrante, in caso di muro di contenimento di un terrapieno. In entrambi i casi non è consentito l'uso di strutture interne continue in calcestruzzo armato.

Fermo restando il rispetto del lotto minimo per le aziende agricole è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale, ciò ai sensi dell'art. 51 lettera g della L.R. 56/80²⁹.

Tutte le aree che hanno espresso volumetria edilizia, dovranno essere asservite con Atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

Il PdC per gli interventi di edificazione in area agricola di salvaguardia ambientale è gratuito per i proprietari imprenditori agricoli a titolo principale, di cui all'art. 12 della Legge n. 153/75 ed all'art. 2135 del Codice Civile.

E' fatto divieto di asfaltare sedi viarie e spazi di sosta e parcheggio.

E' consentito esclusivamente l'uso di materiali drenanti (battuto o ghiaino) da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici³⁰.

Art. 15 - Zone per i servizi delle aree produttive

Sono le zone che comprendono le aree 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: 10,0 m salvo casi di particolari attrezzature;
- distanze dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 m;
- distanze fra i fabbricati: minimo 10,0 m;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- parcheggi: secondo art. 6 del Titolo I con un minimo del 30% dell'area;
- verde: minimo il 30% dell'area.

Il Piano dei Servizi fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, previo confronto concorrenziale pubblico, 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 bonaria alla scadenza, da parte del Comune delle aree e dei manufatti realizzati³¹.

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.

²⁹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14BIS PAG 26866

³⁰ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 14BIS PAG 26866

³¹ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 15 PAG 26866

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. e dall'art. 3 delle presenti Norme.

Il Piano dei Servizi fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, previo confronto concorrenziale pubblico, 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 **bonaria** alla scadenza, da parte del Comune **delle aree e dei manufatti realizzati**³².

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 m salvo che per le attrezzature particolari (chiese, campanili, torri, ecc.);
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5,0;
- distanze tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.P.R. 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- 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: 2%;
- altezza massima: 8,0 m salvo che per le attrezzature particolari;
- distanze tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- parcheggi: secondo le norme di cui all'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 quanto previsto nelle tavole allegate nella Relazione sulle Prescrizioni Regionali con indice di comparto pari a 0,4 mc/mq ed un indice territoriale pari a 2 mc/mq. In tali zone valgono i parametri della zona C.2.

Le aree a parcheggio siano realizzate con:

- **materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;**
- **specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina**³³.

³² PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 16 PAG 26866

³³ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 16 PAG 26867

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.

Il Piano dei Servizi fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, previo confronto concorrenziale pubblico, 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 **bonaria** alla scadenza, da parte del Comune **delle opere e dei manufatti realizzati**³⁴.

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 m salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5,0;
- distanza tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- parcheggi: secondo le norme di cui 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 m salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini: m 5,0;
- distanza tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- parcheggi: secondo le norme 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.

³⁴ PRESCRIZIONE REGIONALE ART. 17 PAG 26867

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, a raso o più livelli interrati.

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 m 30,00;
- b. strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 15,00;
- c. strade di nuova costruzione a semplice o a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 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 m 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G.C. 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 m 3,50 per ciascuna corsia e di m 0,75 per ciascun marciapiede.

Art. 19 - Zona con vincolo ambientale

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

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

In tali zone è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.

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 di settore.

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.

Zone di rispetto stradale

Sono le fasce poste a protezione della viabilità secondo le disposizioni del DPR 495/92; in tali aree l'edificazione, laddove è ammessa e comunque secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G.C., deve rispettare le prescrizioni dello stesso Decreto.

In tali aree l'Amministrazione può consentire in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse l'installazione di chioschi, edicole e impianti per la distribuzione dei carburanti, installazioni tecnologiche, segnaletica e cartellonistica stradale.

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

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 ammessa un Iff = 0,03 mc/mq e per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.R.G.C. (1985) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia (nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso preesistenti).

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.C., deve mantenere le distanze di cui al D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

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 m 200; vi è consentita la costruzione di piccole strutture amovibili per attività commerciali connesse con le attività di commemorazione dei defunti.

Art. 22 - Norme finali

In caso di discordia tra tavole diverse di piano vale l'indicazione contenuta nella tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 23 - Norma Transitoria

Restano vigenti fino alla loro revisione e/o sostituzione le norme che regolano gli interventi di sopraelevazione nelle zone di cui al piano particolareggiato delle aree edificate esistenti del P.D.F. adottato con delibera di C.C. n° 139 del 5.11.79 e approvato con delibera di G.R. n° 2661 dell'11.04.80.

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

N° comparto	Superficie Totale	Superficie Standard	Superficie Coperta
1	33.000	3.300	14.050
2	52.500	5.250	23.625
3	41.000	4.100	18.450
4	23.250	2.325	10.463
Totale	149.750	14.975	67.300

