

COMUNE DI GIURDIGNANO

PROVINCIA DI LECCE

P. R. G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



VISTO: Parere favorevole condizionato all'osservanza di quanto riportato nella
Delib. G.R. n. 1431 del 15/10/1998
e n. 442 del 18/4/2001
(Dr. Ing. Nicola Giordano)

IL COMMISSARIO AD METTA

DR. VINCENZO ANDIVERI

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

15

IL SINDACO

ASSESSORATO URBANISTICO
REGIONE PUGLIA
BARI

27 SET 1998

PROGETTISTI

Prot. N.

1352

ING. OLINDO GATTO

[Handwritten signature]

ARCH. ALBERTO GATTO

[Handwritten signature]

ADOTTATO IL

APPROVATO IL

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - DEFINIZIONI DI " STANDARDS EDILIZI "

Si intendono " standards edilizi " gli indici ed i parametri che regolano la utilizzazione delle aree ai fini della edificazione in relazione anche alla destinazione d'uso della zona nonché dei singoli edifici e manufatti edilizi, ed in relazione anche ai tipi edilizi consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Per gli standards previsti dal presente strumento urbanistico vengono date le seguenti definizioni:

1) Indice di Fabbricabilità Territoriale

E' il rapporto tra il volume (come successivamente definito) realizzabile su una determinata zona o comparto, nella misura massima consentita dallo strumento urbanistico, e la superficie della zona o comparto medesimo.

Viene espresso nel rapporto mc / mq.

2) Densità di Popolazione

E' il rapporto tra il numero degli abitanti insediati e/o da insediare su una determinata zona o comparto (comprensiva quindi delle sedi viarie, spazi pubblici, ecc..) e la superficie della stessa.

Viene espressa dal rapporto abit. / ha.

3) Destinazione d'Uso

E' la destinazione (nella sua globalità od anche nella sua specificità) che si intende assegnare ad un'area o ad un manufatto con riferimento alla sua utilizzazione effettiva. La destinazione d'uso può essere riferita alla intera area costituente una zona territoriale omogenea o un eventuale comparto, a parte di essi o a singola area, a manufatti edilizi nella loro globalità, a singole parti di manufatti edilizi.

4) Aree per Attrezzature di Zona

Sono le aree destinate o da destinarsi (in sede di attuazione dello strumento urbanistico) a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, ecc., ai sensi del penultimo comma dell'art. 17 legge 6.8.1967 e degli artt. 3-4-5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Sono espresse in mq. oppure in % dei mq. costituenti la superficie di un'eventuale zona omogenea o di un comparto (sup. territoriale).

5) Superficie Sedi Viarie

E' l'area destinata e/o da destinarsi (in sede di attuazione dello strumento urbanistico) alla viabilità, ossia a: strade residenziali, piazzali, spazi di sosta, ecc., come dal citato D.M. 2.4.1968 n. 1444 ed in aggiunta agli spazi di cui al precedente n. 4.

Viene espressa in mq. oppure in % dei mq. costituenti la superficie di eventuale zona omogenea o comparto (superficie territoriale).

6) Superficie Fondiaria

E' l'area destinata alla edificazione vera e propria, ossia quella di pertinenza degli edifici e, pertanto, al netto delle aree destinate a viabilità pubblica, attrezzature di zona, ecc..

Viene espressa in mq. oppure in % dei mq. costituenti la superficie di eventuale zona omogenea o comparto (superficie territoriale).

7) Superficie Territoriale

E' l'area costituente una determinata zona omogenea o un determinato comparto, l'una e l'altro individuati e delimitati dalle planimetrie di strumento urbanistico, e pertanto comprensiva delle superfici di cui ai precedenti n. 3, 4 e 5.

Viene espressa in mq. o in ha.

8) Superficie Coperta

Si intende per superficie coperta la parte di terreno racchiusa entro le proiezioni verticali condotte dalle murature perimetrali di massima sporgenza dell'edificio, ivi comprese verande coperte, balconi chiusi e porticati, ed esclusi solo pensiline e balconi aperti.

Viene espressa in mq.

9) Indice di Copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta della costruzione, innanzi definita, e la superficie del lotto di terreno (ossia della superficie fondiaria) di pertinenza.

Viene espresso in % dei mq. costituenti il lotto di terreno asservito.

10) Altezza degli Edifici

E' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (piano marciapiede o piano di sistemazione esterna all'edificio) alla linea superiore di coronamento (o parapetto); ove manchi il parapetto o lo stesso sia sostituito da elemento aperto tipo ringhiera, si fa riferimento al piano estradosso dello stesso terrazzo.

Negli edifici con copertura inclinata (a tetto), se la pendenza della copertura è inferiore al 35 % si fa riferimento alla linea di gronda del tetto stesso; quando la pendenza risulti superiore al 35 %, si fa riferimento ai 2/3 della sua proiezione verticale.

Quando la linea di terra e la linea di coronamento non sono parallele, si scompone la parete dell'edificio in elementi quadrangolari; di ciascun elemento così determinato si considera come altezza la media delle due altezze laterali, tenendo presente, però, che la maggiore di esse non potrà superare del 20 % l'altezza massima consentita dalle norme.

L'altezza viene espressa in metri.

11) Volume

E' la cubatura del manufatto edilizio (o dei manufatti) che fuoriesce da terra, delimitata tra: piano del marciapiede o livello del suolo circostante secondo sistemazione di progetto, superficie esterna delle mura dell'edificio, estradosso della copertura o delle coperture terminali. Dal computo della cubatura sono esclusi, in quanto si ritiene non costituiscano volume: porticati ad uso pubblico; porticati ad uso privato e verande, purché rispondenti ai requisiti riportati nel successivo punto 18); i volumi tecnici (vano ascensore, centrale termica, cabine elettriche, altri locali tali definiti da legge e decreti statali e regionali); torrette per vani scala ed ascensore e lavanderie, purché di altezza non superiore a metri 2,40.

Il volume viene espresso in metri cubi.

12) Numero di Piani

Per numero di piani di un edificio si intende il numero dei piani fuori terra, ivi compresi: l'eventuale piano attico, eventuale piano in ritiro, i piani seminterrati se abitabili a norma di R.E.

Viene espresso in numero di unità.

13) Distacco degli Edifici

- A) Il distacco tra edifici e/o di edificio da confine di proprietà è la minima distanza intercorrente tra gli stessi misurata a partire dal punto di massima sporgenza dell'edificio, o dalla sua proiezione verticale, con esclusione di oggetti non eccedenti i 30 cm. o di elementi decorativi (cornicioni e simili).
- B) Quando il distacco imposto sia quello di metri 10,00 tra pareti finestrate antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, esso andrà misurato in direzione perpendicolare tra le pareti stesse con esclusione di eventuali aggetti, purché essi non eccedano la misura di metri 1,75 e siano destinati a balconi aperti e/o a pensiline, ma non a verande né a porticati. Le norme anzidette si applicano anche tra pareti di corpi di fabbrica di un medesimo edificio che non prospettino, però, su spazi interni (definiti al successivo punto 14).
- C) Il distacco del filo stradale è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio dal ciglio stradale (definito dall'art.2 del D.M. 1.4.1968 n. 1404), con esclusione di eventuali aggetti per pensiline e/o balconi aperti (ma non per verande) che non eccedano la misura di 1/3 del distacco stesso e, comunque, i metri 1,20.
- Il distacco viene espresso in metri oppure in rapporto alla altezza dell'edificio.

14) Spazi Interni agli Edifici

Si intendono spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Essi sono così classificati:

- A) **Patio** - E' lo spazio interno di un edificio ad un solo piano (piano terra) o all'ultimo piano di un edificio a più piani, che abbia normali minime alle pareti non inferiori a metri 6,00 ed altezza delle pareti circostanti non inferiore a metri 4,00.
- B) **Cortile** - E' lo spazio interno dell'edificio sul quale possono affacciarsi ambienti di abitazione (soggiorni, vani letto, pranzo cucine, ecc..); la loro superficie non potrà essere inferiore ad 1/5 della superficie delle pareti che lo circondano, e la normale libera davanti ad ogni finestra (al netto di eventuali sbalzi) dovrà essere non inferiore a metri 6,00 per vani di abitazione ed a metri 4,00 per cucine e servizi.
- C) **Chiostrina** - E' lo spazio interno su cui possono affacciarsi solo servizi (bagni, corridoi, ecc..), ma non anche cucine. La normale libera davanti ad ogni finestra dovrà essere non inferiore a metri 3,00 e la superficie del pavimento non inferiore ad 1/18 della superficie delle pareti circostanti.

Per chiostrine e cortili posti sul confine di proprietà, il calcolo della superficie del pavimento dovrà farsi tenendo conto della massima altezza che la parete sul confine con terzi potrà avere.

15) Lotto Minimo (o area di minimo intervento)

Per interventi edilizi, Lotto minimo si intende la minima superficie costituente il terreno sul quale dovrà effettuarsi l'intervento stesso, catastalmente formato da una o più particelle adiacenti, sì da formare di fatto unico appezzamento. Eventuali altre superfici staccate ma accorpate, ove consentito, non si considerano facenti parte del lotto minimo.

Per interventi di lottizzazione e simili, Lotto minimo si intende la minima superficie territoriale (come definita al n. 7) richiesta per l'attuazione dell'intervento stesso.

Viene espresso in mq.

16) Fronte Minimo del Lotto

E' la minima larghezza del fronte che si ritiene debba avere un lotto edificatorio perché l'edificio da costruirsi possa essere funzionale e di aspetto decoroso, tenuto conto del tipo edilizio da realizzare.

Viene espresso in metri.

17) Larghezza Massima dei Prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, comprendente uno o più edifici, a seconda del tipo edilizio.

Viene espressa in metri.

18) Pertinenze degli Edifici

Delle principali pertinenze degli edifici si danno le seguenti definizioni:

- A) **Pensilina:** è un oggetto privo, in genere, di balaustra avente finalità soprattutto di carattere architettonico.
- B) **Balcone:** è un oggetto munito di balaustra o parapetto.
- C) **Veranda:** tale si definisce un terrazzo coperto delimitato da pareti su due otre lati.
- D) **Porticato:** parte di edificio, a livello del suolo, coperta ed aperta su uno o più lati a mezzo di una serie di colonne o pilastri.
- E) **Loggia:** parte di edificio, a livello dei piani superiori, coperta ed aperta su uno o più lati a mezzo di una serie di colonne o pilastri e munita di balaustra di protezione.

19) Accessori

Si intendono i locali staccati dall'edificio principale, ma al servizio esclusivo di questo, insistenti sullo stesso lotto di terreno, a tale destinazione vincolati con atto notarile.

Art. 1.2 - VIABILITA'

La viabilità di progetto interessante il territorio comunale dovrà rispondere ai requisiti ed alle caratteristiche richiesti dal D.L. 30 aprile 1992 n. 235 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. n. 147/93). Essa viene così distinta:

a) **Viabilità extraurbana:**

destinata al traffico extraurbano e/o intercomunale, avrà caratteristiche funzionali (numero di corsie, carreggiate, ecc..), tecniche e costruttive definite in rapporto alle esigenze di traffico cui la viabilità stessa dovrà assolvere, qualunque sia la Amm.ne Pubblica competente.

b) **Viabilità urbana:**

è quella interna all'abitato ed alle zone di espansione (sia secondarie che di penetrazione) di competenza della Amm.ne Comunale, destinata al traffico interno ed all'accesso ad edifici e servizi.

Dovrà avere caratteristiche corrispondenti a quelle stabilite dal D.P.R. n. 147/93 per le strade classificate tipo E ed F ed in particolare:

- numero di corsie per carreggiata: due;
- larghezza minima carreggiata: m. 6,00 / 8,00;
- larghezza minima banchine: m. 1,00 / 1,25;
- larghezza minima sede stradale: m. 8,00 / 10,50

Art. 1.3 - TIPI EDILIZI

Nella edificazione sul territorio comunale sono ammessi i tipi edilizi appresso elencati con le caratteristiche a ciascuno corrispondenti:

a) **Casa in linea**

Edificio ad uno o più piani senza distacchi dagli edifici laterali, situato in allineamento con gli stessi sul filo del ciglio stradale.

b) **Casa a schiera**

Edificio ad uno o più piani senza distacco dagli edifici laterali ed allineato con gli stessi, ma in arretramento rispetto al ciglio stradale.

c) **Casa accoppiata**

Edificio costituente unico corpo di fabbrica su due lotti diversi ed adiacenti, di proprietà diverse, avente soluzione architettonica unitaria; nel suo complesso risulta distaccato su entrambi i lati dagli edifici vicini ed arretrato rispetto al ciglio stradale.

d) **Palazzina**

Edificio condominiale a più piani con una o più scale, distaccato dai confini circostanti ed arretrato rispetto al ciglio stradale. A detto tipo edilizio potranno essere ammesse costruzioni accessorie nella misura massima del 10% della superficie dell'edificio medesimo.

e) **Casa isolata**

Edificio di tipo popolare/medio, ad uno o due piani, per abitazione, distaccato su tutti i lati ed arretrato rispetto al ciglio stradale.

f) **Villino**

Edificio come il precedente avente, però, caratteristiche di casa signorile, con adeguata sistemazione degli spazi liberi esterni.

- g) Tipo libero** Tale è detto l'edificio assimilabile ai tipi edilizi precedenti per forma, architettura, distacchi, ubicazione, ecc., ma con destinazione d'uso diversa da quella di residenza (magazzini, depositi, negozi, esposizioni, pubblici esercizi, ecc..) ed a servizio delle residenze stesse.
- h) Complesso unitario** E' un raggruppamento di più edifici per residenza con soluzioni unitarie sia dal punto di vista puramente architettonico che da quello funzionale, anche per quanto riguarda la utilizzazione degli spazi liberi non edificati e di attrezzature e spazi comuni.
- i) Fabbricato rurale** E' un edificio, o complesso di edifici, a servizio della agricoltura contenente uno o più manufatti per ovili, stalle, porcili, silos, fienili, serbatoi, deposito attrezzi agricoli, ecc.. con o senza abitazione annessa.
- j) Impianto produttivo** Si considera tale un edificio o un complesso di edifici destinati alla produzione di beni, alla lavorazione e trasformazione di materie prime, alla lavorazione e trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (legati o meno alla conduzione del fondo sul quale sorgono).
- k) Attrezzature per sport e svago** Sono aree attrezzate, coperte e/o scoperte, per impianti sportivi e relativi servizi accessori (piscine, campi da tennis, da pallacanestro e simili, locali per spettacolo, ecc..), realizzati su iniziativa pubblica oppure su iniziativa privata, ma destinati sempre alla collettività ed all'uso pubblico.

Art. 1.4 - COSTRUZIONI "PRECARIE" (O PROVVISORIE)

Si definiscono "precarie" o provvisorie le costruzioni destinate ad assolvere a particolari e momentanee esigenze e, pertanto, ad un uso ed ad una durata limitati nel tempo, purché le caratteristiche tecniche del manufatto siano coerenti con la sua temporaneità.

La concessione "in precario" per costruzioni su suolo pubblico (chioschi, edicole, ecc..) potranno essere rilasciate solo per pubblica utilità e con le seguenti limitazioni: $V = mc. 20,00 - H_{max} = m. 3,00$. La durata della concessione sarà stabilita di volta in volta dalla Amm.ne Comunale.

La concessione "in precario" diversa da quella di cui al comma precedente, deve specificare la durata dell'autorizzazione la quale non potrà, in ogni caso, essere superiore a 3 anni; a fronte di comprovate necessità, essa potrà essere eventualmente rinnovata non più di due volte, con durata non superiore ad un anno per ogni rinnovo. Le costruzioni infine dovranno rispettare gli standards e le

altre prescrizioni vigenti per la zona territoriale omogenea nella quale esse ricadono, nonché le altre norme di carattere generale e particolare richieste in rapporto a natura e caratteristiche del manufatto da realizzare.

Il rilascio delle concessioni "in precario" è sempre subordinato al pagamento degli oneri di cui agli artt. 5 e 6 della legge n. 10/77; all'atto della demolizione del manufatto, per cessazione di validità della concessione, verrà rimborsata la quota infruttifera versata a norma del predetto art. 6, decurtata di un ventesimo per ogni anno o frazione di anno di utilizzazione della costruzione precaria.

Le costruzioni "in precario" esistenti all'atto della adozione del P.R.G. conservano questa situazione giuridica ed amministrativa indipendentemente dalle prescrizioni di zona del P.R.G. per l'area interessata.

Qualora costruzioni provvisorie preesistenti all'adozione del P.R.G. non fossero state autorizzate con regolare "concessione in precario", esse dovranno regolarizzarsi secondo la normativa di cui innanzi.

TITOLO 2 - ZONIZZAZIONE

CAPO 1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 2.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per attuare l'ordinato sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale, ai sensi e per gli effetti:

- * della legge n. 1497/1939 e n. 431/85;
- * della legge 17/08/1942 n. 1150 modificata ed integrata,
- * della legge 06/08/1967 n. 765;
- * del D.M. 02/04/1968 n. 1444;
- * della legge 28/01/1977 n. 10;
- * della L.R. n. 6/79 modificato ed integrato dalla L.R. n. 66/79;
- * della L.R. n. 56 del 31/05/1980;
- * della Deliberazione G.M. del 13/11/1989 n. 6320;
- * di Circolari Statali e Regionali relative alla materia.

Il territorio del Comune di GIURDIGNANO è stato suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

a) **ZONA A - Centro Storico**

E' la parte del territorio interessato dall'agglomerato urbano di più antiche origini, compromesso in parte - sotto l'aspetto architettonico ed ambientale - dai numerosi interventi edilizi effettuati nei decenni scorsi, e comunque fino a tutto il 1965 / 1970, in assenza di strumentazione urbanistica e di normativa specifica, nonché di vincoli.

b) **ZONA B1 - Completamento edilizio**

Comprende le parti del territorio, quasi totalmente edificate in assenza di disegno urbanistico preordinato, caratterizzate in prevalenza da edificazione anteriore al 1950.

c) **ZONA B2/1 - Completamento edilizio**

Comprende le parti del territorio, parzialmente edificate, sviluppatasi senza strumento urbanistico esecutivo e caratterizzate da edificazione recente e/o in corso.

d) **ZONA B2/2 - Completamento edilizio**

Comprende area del territorio ubicato a ridosso dell'abitato, interessata da recente edificazione sparsa e disordinata, su tessuti formati in assenza di strumento urbanistico esecutivo, ma in presenza di opere di urbanizzazione primaria.

e) **ZONA B3 - Insediamenti ERP**

Comprende le aree già incluse in un PEEP adottato con delibera C.C. n. 3 del 30/01/1987 e successivamente approvato con delibera di G.R. n. 1602 del 26 marzo 1990.

- f) **ZONA C - Espansione edilizia**
Sono le parti del territorio, poco o per niente edificate, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali. Esse contengono gran parte dello sviluppo edilizio successivo agli anni 1996/97 e non presentano aspetti architettonici e/o ambientali degni di particolare rilievo e di salvaguardia.
- g) **ZONA D1 - Nuovi insediamenti produttivi**
Comprende un'area del territorio comunale, non interessata da edificazione preesistente, destinata a contenere i nuovi insediamenti per attività produttive (industriali, artigianali, commerciali) ed altre ad esse assimilabili.
- h) **ZONA D2 - Insediamenti produttivi preesistenti**
Comprende parti del territorio comunale già utilizzate dal settore secondario in aree agricole, spontaneamente adibite per attività produttive industriali e/o artigianali, suscettibili pertanto di interventi per miglioramenti, potenziamenti, completamenti e per infrastrutturazioni.
- i) **ZONA E1 - Verde agricolo**
Comprende aree del territorio comunale, contraddistinte in prevalenza da colture " seminative " non compromesse da edificazioni preesistenti suscettibili di utilizzazione per futura espansione edilizia, per la loro ubicazione rispetto all'abitato.
- l) **ZONA E2 - Aree agricole a produttività qualificata**
E' costituita dai terreni del territorio comunale extraurbano utilizzati esclusivamente per attività agricole ad alta e qualificata produttività, quale quella dell'ulivo.
- m) **ZONA E3 - Aree agricole a produzione non qualificata**
Comprende la parte del territorio comunale extraurbano i cui terreni sono stati utilizzati per colture agricole non qualificate (quali: seminativo, leguminose, orti, ecc..) e/o per pascolo.

Art. 2.2 - AREE DI RISPETTO

Ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti in materia, le aree di rispetto con le relative prescrizioni sono definite come appresso:

2.2.1 - Definizioni

- a) quelle poste a tutela e salvaguardia di beni e/o immobili di notevole interesse pubblico (storico - artistico - archeologico - ambientale) vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e successive modificazioni ed integrazioni, ed anche non vincolati, ma espressamente individuati ed indicati dalle planimetrie di P.R.G.;
- b) quelle poste per ragioni di sicurezza a protezione delle fasce stradali, nella misura minima prevista ed indicata per ciascun tipo di strade fuori dai centri abitati dalla legge n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n. 147/93) e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) quelle sottoposte a limitazioni per esigenze igieniche (area di rispetto cimiteriale) nei limiti indicati dalle planimetrie di P.R.G.;

d) quelle poste a salvaguardia delle sedi ferroviarie.

2.2.2 - Prescrizioni

Gli interventi edilizi e/o urbanistici nell'ambito delle aree di rispetto sono regolamentati come segue:

- a) Per le aree poste a tutela di beni immobili di cui al precedente comma a) valgono le limitazioni riportate nelle prescrizioni relative alla zona territoriale omogenea in cui ricade il bene da salvaguardare, mentre per i beni vincolati vanno rispettate le prescrizioni contenute nei relativi decreti di vincolo;
- b) Per le aree di cui al precedente comma b) di sicurezza stradale fuori dal perimetro del centro abitato (definito come richiesto dall'art. 4 della legge n. 285/92) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni e/o ricostruzioni conseguenti a demolizioni totali non possono essere inferiori a:
- m. 40,00 per le strade di tipo B
 - m. 30,00 per le strade di tipo C
 - m. 20,00 per le strade di tipo F
 - m. 10,00 per le "strade vicinali" di tipo F

Viene definita "strada vicinale" (o poderale o di bonifica) una strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico. Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni ad edifici preesistenti, posti a distanza dal ciglio stradale inferiore quelle innanzi descritte, purché non si determini avanzamento del fronte dell' edificio stesso.

I muri di cinta non possono essere autorizzati, fuori dai centri abitati, ad una distanza inferiore a:

- m. 5,00 per le strade di tipo B;
 - m. 3,00 per le strade di tipo C, F;
- c) Nell'ambito dell'area delimitata come "rispetto cimiteriale" è vietata in modo assoluto qualsiasi forma di edificazione;
- d) Per la salvaguardia delle sedi ferroviarie, qualunque tipo di intervento (di ampliamento costruzioni, urbanizzazioni, ecc..) non potrà essere autorizzato a distanza inferiore a m. 30,00 dal binario più vicino, fatte salve le proprietà dell'Ente proprietario delle Ferrovie di rilasciare di volta in volta autorizzazione in deroga.

CAPO 2 - ZONE DI USO PUBBLICO

Art. 2.3 - OPERE ED AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) la viabilità di accesso e di servizio alle singole proprietà;

- b) la rete pubblica o consortile di distribuzione idrica;
- c) le reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante con i relativi impianti di trattamento, depurazione e smaltimento e, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi.
- h) spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso, nella misura minima seguente:
 - per insediamenti residenziali: 2,50 mq/abitante insediato e/o da insediare, pari al 3% della superficie fondiaria;
 - per insediamenti produttivi: mq. 6,00 ogni 1000 mq. di superficie fondiaria;
- i) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport nella misura minima seguente:
 - per insediamenti residenziali: 7,50 mq/abitante insediato e/o da insediare, pari al 9,50% della superficie fondiaria;
 - per insediamenti produttivi: mq. 10,00 per ogni mq. di superficie fondiaria;

Per quanto riguarda le aree di cui ai punti h) ed i) la loro esatta ubicazione viene determinata nell'ambito degli strumenti urbanistici (generali ed attuativi).

Art. 2.4 - OPERE ED AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole elementari;
- d) scuole dell'obbligo;
- 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.

La dotazione minima di aree resta così determinata:

- A) mq. 4,00 per abitante insediato e/o da insediare per l'istruzione;
- B) mq. 2,00 per abitante insediato e/o da insediare per attrezzature di interesse comune (religiose, sociali, sanitarie, ecc..).

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e la acquisizione delle relative aree sono realizzate dalla Amm.ne Comunale direttamente oppure tramite convenzione in sede di attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 2.5 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante ed impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione telefonica;
- f) condutture a servizio delle zone portuali ed industriali (metanodotti, oleodotti, ecc..);
- g) rete viaria completa di: svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto ;
- h) rete ferroviaria completa di: linee, piazzali, svincoli, fabbricati per servizi, aree di rispetto, ecc..;

Gli interventi relativi alle reti viaria e ferroviaria (lettera **g** e **h**) sono indicati nelle tavole di PRG; i relativi tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'Ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Fuori del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi dell'art.4 della legge 30 aprile 1992 n. 285, le distanze minime dal ciglio stradale da osservarsi nella edificazione di nuovi edifici e per opere di recinzione ai sensi della legge n. 285/92 devono essere non inferiori a quelle stabilite dal relativo Regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e successiva modificazione ed integrazione, in funzione della classificazione stradale, ossia:

A) Nuove costruzioni

- m. 60 per le strade tipo A;
- m. 40 per le strade tipo B;
- m. 30 per le strade tipo C;
- m. 20 per le strade tipo F;
- m. 10 per le strade tipo F (tali sono definite le strade private poderali o di bonifica, fuori dai centri abitati).

A) Recinzioni

- m. 5,00 per le strade tipo A, B;
- m. 3,00 per le strade tipo C, F.

Infine, lungo la rete ferroviaria è vietato edificare a distanza inferiore a m. 30,00 misurati dal binario più vicino, fatta salva eventuale autorizzazione in deroga rilasciata dall'Ente proprietario della ferrovia.

CAPO 3 - ZONE DESTINATE ALLE RESIDENZE

Art. 2.6 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Fatte salve eventuali specifiche e dettagliate indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona di cui ai successivi articoli, nelle zone destinate alle residenze sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze;
 - b) destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc..);
 - c) edifici pubblici e/o per servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - d) edifici per attività produttive espressamente indicate nell'elenco ammesso al D.M. 2 marzo 1987 e classificate di 1° classe , qualora si verifichino le condizioni espressamente previste dallo stesso D.M.;
- edifici per attività produttive indicate nell'elenco annesso al D.M. 2 marzo 1987 e classificate di 2° classe, previa l'adozione di eventuali speciali cautele.

Art. 2.7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono così definiti:

2.7.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, intonaci interni, infissi, ecc..) e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non sono soggetti al preventivo rilascio, da parte del Sindaco, né di Concessione Edilizia né di autorizzazione, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.7.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per consolidare, risanare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

La esecuzione dei lavori, di cui sopra, è soggetta a preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla legge n. 1089/39, 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.7.3 - Interventi di restauro conservativo

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

2.7.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2.7.5 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle rete stradale.

2.7.6 - Interventi di risanamento igienico ed edilizio

Si intendono tali i lavori occorrenti per adeguare un fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, senza alterazione della tipologia, della superficie utile, della volumetria e della architettura dell'edificio sulle facciate prospettanti strade o spazi pubblici. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfacciate e/o di elementi aggiunti che contribuiscono al degrado edilizio, igienico e sociale dell'edificio, nonché la sistemazione delle aree libere al servizio dell'edificio stesso.

2.7.7 - Sostituzione edilizia

Si intende la demolizione totale di un fabbricato e la sua successiva ricostruzione, in generale nel rispetto degli standards edilizi previsti per la zona territoriale omogenea nella quale esso ricade, fatte salve eventuali diverse indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona di cui ai successivi articoli.

2.7.8 - Nuova costruzione

Si intende la realizzazione di un manufatto edilizio, qualunque ne sia la destinazione d'uso, su un lotto libero, ossia non interessato da preesistente edificazione; ed anche la realizzazione di manufatti edilizi su lotto di terreno con edificazione preesistente dalla quale risultino, però, completamente staccati sì da costituire nuove unità immobiliari.

2.7.9 - Ampliamento

Si intende la realizzazione di un manufatto edilizio, o di parte di esso, che costituisca completamento, e/o aggiunta, ad unità immobiliare preesistente o che ne costituisca pertinenza, anche se distribuito su piani diversi.

2.7.10 - Sopraelevazione

Si intende la realizzazione di manufatto edilizio, interamente eseguito su piani sottostanti preesistenti e tale da costituire unità immobiliare autonoma ed indipendente.

2.7.11 - Interventi edilizi su aree inedificate o esterne ai fabbricati

Comprendono solo opere chiaramente attinenti allo stato del terreno e non comportanti comunque la costruzione o la manutenzione di volumi praticabili, ossia: recinzioni, muri di sostegno, manufatti inerenti alle attività agricole (canaletti, fossi, recinti, ecc..).

Tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono oggetto di preventivo rilascio di concessione edilizia, fatte salve sempre le prescrizioni particolari dettate per le zona territoriale omogenea nella quale l'intervento ricade.

Art. 2.8 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE A

Nelle aree ricadenti in tali Zone Omogenee dovrà - in linea di principio - essere rispettato e mantenuto l'attuale assetto urbanistico, architettonico ed ambientale, nel quale dovranno inserirsi in maniera adeguata i nuovi interventi.

L'edificazione è regolata, pertanto, dalle norme e prescrizioni di cui appresso:

2.8.1 - Interventi consentiti

- a) Interventi diretti al consolidamento, ripristino, restauro, bonifica igienico - edilizia - statica degli edifici, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le forme e/o la struttura originaria quando si tratti di interventi su edifici vincolati e da vincolare;
- b) Trasformazioni e ristrutturazioni interne;
- c) Ampliamenti (sia a piano terra che in sopraelevazione) che non interessino i prospetti su strada e/o su spazi pubblici;
- d) Nuove costruzioni su eventuali aree libere non prospicienti, però, su strade e/o spazi pubblici, sempre nel rispetto degli standards edilizi (distacchi, altezze, densità edilizie, ecc..) di cui ai paragrafi successivi;
- e) Previa redazione di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato o piano di recupero ai sensi della legge n. 457/78), potranno essere consentite nuove costruzioni su aree libere e sopraelevazioni in allineamento stradale e/o di altri spazi pubblici, nei limiti, sempre, degli standards edilizi di cui appresso;
- f) Sostituzione edilizia quando non vi sia la possibilità tecnica di eseguire interventi di restauro, bonifica e/o consolidamento, con l'obbligo però del ripristino della facciata preesistente, esclusi, ovviamente, eventuali edifici monumentali.

2.8.2 - Interventi vietati

- a) La demolizione o rimozione di eventuali elementi di notevole valore architettonico, anche se isolati (portali, balaustre, mensole, altri elementi simili);
- b) L'apposizione di targhe, insegne e simili sugli edifici di particolare interesse storico - artistico - monumentale, ancorchè non vincolati;
- c) La tinteggiatura a tinte forti; i rivestimenti con materiali (ad es. marmi o piastrelle) non confacentisi con l'ambiente circostante; l'uso di alluminio anodizzato lucido per infissi esterni, ringhiere, cancellate e simili;

2.8.3 - Destinazioni d'uso

In linea di principio le destinazioni d'uso degli edifici sono quelle attualmente operanti, ossia residenziali ed attività connesse con la residenza (negozi, magazzini, attività artigianali e simili; a conduzione prevalentemente familiare, uffici).

Sono consentite, pertanto, variazioni nella destinazione d'uso attuale al fine di utilizzare locali per laboratori artigiani, purché questi siano di modesta entità e le relative attività non diano luogo ad emanazioni maleodoranti e/o nocive e non siano inoltre rumorose.

2.8.4 - Limiti di densità edilizia

- a) Per operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni, nonché per le eventuali sostituzioni edilizie, le densità edilizie fondiariae non potranno essere superiori a quelle preesistenti;
- b) Per ampliamenti e nuove costruzioni la densità fondiaria non potrà essere superiore a 5,00 mc/mq, compresa la cubatura del manufatto preesistente.

2.8.5 - Limiti di altezza

- a) Per trasformazioni, risanamenti, bonifiche ecc.. e per sostituzioni edilizie, la altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore a quella preesistente;
- b) Per ampliamenti in sopraelevazione e nuove costruzioni, l'altezza non potrà essere superiore a quella dell'edificio circostante più alto.

2.8.6 - Limiti di distanza

- a) Per operazioni di risanamento, ristrutturazione, bonifica e sostituzione edilizia, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- b) Per operazioni di ampliamento e nuove costruzioni, le distanze non potranno essere inferiori a m. 3,00 dagli edifici circostanti ed a m. 1,50 dai confini di proprietà, salvo che non si possa o non si voglia costruire in aderenza.

Si chiarisce che, in caso di ampliamento, le distanze sopradette vanno applicate esclusivamente alle nuove opere, anche se le opere preesistenti dovessero essere situate a distanze inferiori.

2.8.7 - Prescrizioni particolari

- a) Per interventi su edifici vincolati e/o da vincolare, i relativi progetti esecutivi dovranno avere il preventivo parere da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica ed essere redatti secondo le istruzioni dallo stesso Ass.to impartite;
- b) A norma dell'art. 6 della legge reg. n. 6/79, modificata ed integrata dalla legge reg. n. 66 del 31.10.1979, in assenza di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato o piano di recupero di cui alla legge n. 457/78) potranno essere rilasciate solo concessioni edilizie gratuite, ossia rientranti tra quelle di cui all'art. 9 della legge n. 10 del 28.01.1977;
- c) Per le costruzioni preesistenti, i cui servizi igienici siano dichiarati non idonei o insufficienti dalla Autorità Sanitaria competente, è consentito costruire un vano destinato a servizio igienico con eventuale disimpegno (ove richiesto), anche in supero alla densità fondiaria massima ammessa per la zona

2.8.8 - Deroghe

L'esercizio della deroga, di cui all'art. 16 della legge n. 765/67, potrà essere esercitato solo per le opere pubbliche, nel rispetto sempre di tutte le norme ed accorgimenti atti a salvaguardare gli aspetti peculiari della Zona.

2.8.9 - Caratteristiche costruttive

Per la attuazione di tutti gli interventi consentiti nella Zona Omogenea A, di cui ai paragrafi precedenti, occorrerà porre particolare cura affinché non venga deturpato o sostanzialmente modificato l'aspetto architettonico degli edifici, nonché l'aspetto architettonico - ambientale preesistente e circostante.

Pertanto le facciate degli edifici prospicienti strade e/o spazi comuni (cortili e simili) e/o comunque visibili da spazi pubblici, dovranno essere realizzate - per stile e materiali - in armonia con gli edifici e l'ambiente circostanti, richiamando anche, ove lo si ritenga necessario, motivi ornamentali, impiego di pietra leccese, di infissi esterni in legno ed, in genere, di materiali esterni e di rivestimento che non siano in contrasto con l'ambiente circostante.

I progetti presentati per l'esame e l'approvazione dovranno essere integrati con documentazione fotografica e quant'altro dovesse essere utile e necessario per evidenziare gli aspetti peculiari dell'edificio sul quale si interviene e/o dell'ambiente circostante all'intervento da attuare.

Art. 2.9 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B1

La edificazione nell'ambito delle Zone Omogenee di tipo B1 è regolata dalle norme e prescrizioni appresso indicate.

2.9.1 - Interventi consentiti

- a) Risanamento igienico - statico e bonifica; restauro architettonico;
- b) Ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- c) Ampliamento di edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici;

Negli interventi su edifici preesistenti è vietata la demolizione od anche la semplice rimozione di eventuali elementi di notevole interesse architettonico, anche se isolati e presenti su edifici non vincolati e/o nel loro complesso non vincolabile, come portali, balaustre, mensole, capitelli e simili.

2.9.2 - Destinazioni d'uso

Residenze ed attività connesse con le residenze (negozi, magazzini, ecc..), uffici, laboratori o "botteghe" a conduzione familiare; attività produttive nei limiti indicati dall'art.2.6 /d) delle presenti norme;

2.9.3 - Tipi ammessi

Conformi a quelli già preesistenti nella zona B1 ed, in particolare, nell'isolato nel quale ricade l'intervento a realizzarsi.

2.9.4 - Caratteristiche costruttive degli interventi

Negli interventi consentiti occorrerà predisporre particolare cura affinché, almeno nelle parti visibili da spazi pubblici, non vengano a crearsi

contrasti o disarmonie evidenti con la situazione storico - ambientale preesistente e circostante, da valutarsi caso per caso.

E pertanto, gli elaborati grafici andranno integrati con documentazione fotografica e con quant'altro dovesse essere utile e necessario per evidenziare lo stato dei luoghi (dal punto di vista urbanistico - architettonico) circostante l'area o l'edificio di intervento.

Rimane, quindi, vietato l'uso :

- di intonaci e rivestimenti a colorazioni forti, prediligendo colorazioni neutre (dal grigio chiaro al beige);
- di tegole moderne, in quanto elementi estranei ai sistemi costruttivi tipici della zona.

2.9.5 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 3,00 mc/mq.

E' ammessa, tuttavia una eccedenza fino ad un massimo di 4,00 mc/mq per interventi (ampliamenti e/o nuove costruzioni) su lotti di terreno di dimensioni non superiori a 150 mq.

2.9.6 - Indice di copertura

L'indice di copertura non potrà superare in nessun caso il 70% della superficie del lotto asservito.

Detto rapporto dovrà, pertanto, essere rispettato anche nelle sopraelevazioni su piani terra preesistenti che già dovessero superare il 70% nonché negli interventi di ampliamento.

2.9.7 - Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti nell'isolato , che risulterà meglio individuata nelle tavole di dettaglio

Tale altezza dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 con la larghezza della sede stradale e dello spazio pubblico e/o privato interposto.

A tale rapporto sarà consentito derogare solamente quando si intende giungere ad un armonico livellamento di altezze ed ad un architettonico completamento di fronti su un intero isolato, e la larghezza della strada e dello spazio pubblico e/o privato interposto non lo consenta.

Ovviamente, in tale circostanza, i grafici di progetto dovranno dimostrare in maniera chiara ed esauriente la situazione dei luoghi.

2.9.8 - Numero di piani

Il numero di piani massimo consentiti sarà quello compatibile con la altezza massima dell'edificio, di cui al precedente paragrafo 2.9.7, e con le altezze nette dei vani stabilite dal Regolamento Edilizio in rapporto alla destinazione d'uso.

Sarà meglio individuato per ciascuno isolato dalle tavole di dettaglio del P.R.G.

2.9.9 - Distacco degli edifici da altri edifici e da confini di proprietà

Qualora non si voglia o non si possa costruire in aderenza a costruzioni preesistenti o sul confine di proprietà, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a) **Distacco da edifici** non inferiore ai $\frac{2}{5}$ della altezza massima consentita nell'isolato, con un minimo di m. 3,20;
- b) **Distacco da confini laterali** non inferiore ad $\frac{1}{5}$ della altezza massima consentita nell'isolato con un minimo di m. 1,60;
- c) **Distacco da confini interni** non inferiore ad $\frac{1}{3}$ della altezza massima consentita nell'isolato con un minimo di m. 3,50.

Con le tavole di dettaglio del P.R.G. i valori minimi dei distacchi potranno essere indicati per ciascun isolato di P.R.G.

Quando, poi, lo spazio interposto tra edifici o tra edifici e confine di proprietà si configura in uno "spazio interno chiuso" (cortile, chiostrina, ecc..) si applicheranno le distanze previste dal Regolamento Edilizio per cortili e simili.

2.9.10 - Distacco dal filo stradale

In sede di esame di progetto relativo all'intervento da attuare, dovrà tenersi conto della situazione preesistente sul fronte dell'isolato interessato, da valutarsi, ovviamente, caso per caso.

2.9.11 - Spazi interni ammessi

Sono ammessi: cortili, semicortili, chiostrine.

2.9.12 - Interventi su lotti interclusi

Per la esecuzione di interventi edilizi su lotti interclusi (in precedenza definiti), si stabilisce quanto appresso:

- a) Al fine di conseguire un armonico livellamento di altezze ed un completamento architettonico di fronti di isolati, anche in supero all'indice di fabbricabilità ammesso, sarà consentito edificare fino a raggiungere l'altezza degli edifici laterali preesistenti, siano essi costituiti da solo piano terra od anche da primo piano. Dovranno, comunque, essere rispettate le disposizioni in materia di distanze ed indice di copertura.
- b) Per quanto ammesso nel paragrafo precedente, sarà ovviamente consentito derogare al rapporto di $\frac{5}{4}$ tra altezza dell'edificio e spazio pubblico e/o privato antistante, qualora la larghezza della strada e/o dello spazio antistante in genere non lo permetta.

2.9.13 - Prescrizioni particolari

Per le costruzioni preesistenti, i cui servizi igienici siano dichiarati non idonei od insufficienti dalla competente Autorità Sanitaria, sarà consentito costruire - anche in supero alla densità edilizia massima ammessa - un vano destinato a servizio igienico con eventuale disimpegno, ove richiesto dal Regolamento Edilizio.

2.9.14 - Deroghe

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della legge n., 765/1967.

Per le opere pubbliche saranno applicate le specifiche norme tecniche dettate da leggi e regolamenti relativi, fatti salvi sempre eventuali diritti di terzi.

Per opere ed impianti di interesse pubblico, gli standards di cui ai precedenti paragrafi potranno subire delle variazioni caso per caso, esclusi, però, gli standards relativi a distacchi da edifici e confini con proprietà di terzi.

Art. 2.10 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B2/1

La edificazione nell'ambito delle Zone Omogenee di tipo B2/1 è regolamentata dalle norme e prescrizioni appresso indicate, salvo quelle più specifiche riportate nelle tavole di dettaglio.

2.10.1 - Interventi consentiti

- a) Risanamento igienico, igienico - statico e bonifica, trasformazioni;
- b) Restauro architettonico;
- c) Ristrutturazione e sostituzione edilizia, costruzione di nuovi edifici; ampliamenti e sopraelevazioni;

Negli interventi su edifici preesistenti è vietata la demolizione od anche la semplice rimozione di eventuali elementi di notevole interesse architettonico, anche se isolati e presenti su edifici non vincolati e/o nel loro complesso non vincolabile, come portali, balaustre, mensole, capitelli e simili.

2.10.2 - Destinazioni d'uso

Sono quelle tuttora in uso nell'abitato, ossia: residenze ed attività connesse con le residenze (negozi, magazzini, ecc..), uffici, laboratori o "botteghe" a conduzione familiare; sono consentite anche attività produttive nei limiti consentiti dall'art. 2.6 /d) delle presenti norme;

2.10.3 - Tipi edilizi ammessi

Conformi a quelli già preesistenti nella zona B2/a ed, in particolare, nell'isolato nel quale ricade l'intervento a realizzarsi. Specifiche disposizioni sono contenute nella normativa di dettaglio;

2.10.4 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore, in linea di principio, a ~~3,00~~ mc/mq. ^{2,75}

E' ammessa, tuttavia, una eccedenza fino ad un massimo di 4,00 mc/mq per interventi (ampliamenti e/o nuove costruzioni) su lotti di terreno di dimensioni non superiori a 150 mc.

Deroghe sono consentite, inoltre, per interventi su lotti interclusi e per ragioni igienico - sanitarie, come prescritto nella normativa di dettaglio;

2.10.5 - Indice di copertura

L'indice di copertura non potrà superare in linea di principio il 65% della superficie del lotto di terreno asservito al manufatto.

Potrà essere elevato fino ad un massimo del 70% quando l'intervento avvenga su un lotto di terreno avente superficie non superiore a 150 mq.;

2.10.6 - Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti nell'isolato, che risulterà meglio individuata nelle tavole di dettaglio

Tale altezza dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 con la larghezza della sede stradale e dello spazio pubblico e/o privato interposto.

A tale rapporto sarà consentito derogare **solamente** quando si intenda giungere ad un armonico livellamento di altezze ed ad un architettonico completamento di fronti su un intero isolato, e la larghezza della strada e dello spazio pubblico e/o privato interposto non lo consenta.

Ovviamente, in tale circostanza, i grafici di progetto dovranno dimostrare in maniera chiara ed esauriente la situazione dei luoghi.

2.10.7 - Numero di piani

Il numero di piani fuori terra consentiti sarà quello compatibile con la altezza massima dell'edificio, di cui al precedente paragrafo 2.10.6, e con le altezze nette dei vani stabilite dal Regolamento Edilizio in rapporto alla destinazione d'uso prevista.

Sarà meglio individuato per ciascuno isolato dalle tavole di dettaglio del P.R.G.

2.10.8 - Distacco degli edifici da altri edifici e confini

Qualora non si voglia costruire in aderenza a costruzioni preesistenti o sul confine di proprietà, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

Distacco da edifici:

non inferiore ai 2/5 della altezza massima consentita nell'isolato, con un minimo di m. 3,20, salvo eventuali maggiorazioni risultanti per le nuove costruzioni dalle tavole di dettaglio;

Distacco da confini laterali di proprietà:

non inferiore ad 1/5 della altezza massima consentita nell'isolato con un minimo di m. 1,60, salvo eventuali maggiorazioni indicate per le nuove costruzioni dalle tavole di dettaglio;

Distacco da confini interni (posteriori):

non inferiore ad 1/3 della altezza massima consentita per l'edificio, con un minimo di m. 3,50, salvo eventuali maggiorazioni per interventi su lotti liberi (nuove costruzioni) indicati sulle tavole di dettaglio.

Quando, poi, lo spazio interposto tra edifici e/o tra edifici e confine di proprietà si configura in uno "spazio interno chiuso" (cortile, chiostrina, ecc..), si applicheranno le distanze appositamente previste dal Regolamento Edilizio per cortili, chiostrine e simili.

2.10.9 - Distacco dal filo stradale

In sede di esame di progetto relativo all'intervento da attuare, non essendoci di fatto un unico allineamento precostituito, dovrà tenersi conto della situazione preesistente, debitamente illustrata e documentata, da valutarsi caso per caso, salvo le indicazioni riportate sulle tavolette di dettaglio per le nuove costruzioni su lotti liberi.

2.10.10 - Spazi interni ammessi

Sono ammessi: cortili, semicortili, chiostrine.

2.10.11 - Interventi su lotti interclusi

Per la esecuzione di interventi edilizi su lotti interclusi , si stabilisce quanto appresso:

- a) Al fine di conseguire un armonico livellamento - ove lo si ritenga opportuno - di altezze ed un completamento architettonico di fronti di isolati, anche in supero all'indice di fabbricabilità ammesso, sarà consentito edificare fino a raggiungere l'altezza degli edifici laterali preesistenti, siano essi costituiti da solo piano terra od anche da primo piano. Dovranno, comunque, essere rispettate le disposizioni in materia di distanze ed indice di copertura.
- b) Per quanto ammesso nel paragrafo precedente, sarà ovviamente consentito derogare - ove necessario - al rapporto di 5/4 tra altezza dell'edificio e spazio pubblico e/o privato interposto.

2.10.12 - Prescrizioni particolari

Per le costruzioni preesistenti, i cui servizi igienici siano dichiarati non idonei od insufficienti dalla competente Autorità Sanitaria, sarà consentito costruire - anche in supero alla densità edilizia massima ammessa - un vano destinato a servizio igienico con eventuale vano disimpegno, ove richiesto dal Regolamento Edilizio.

Potrà derogarsi anche dalla norma sul rapporto di copertura ma non dalle norme relative ai distacchi minimi da edifici e da confini di proprietà con terzi.

2.10.13 - Deroghe

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della legge n., 765/1967.

Per le opere pubbliche saranno applicate le specifiche norme tecniche dettate da leggi e regolamenti statali e regionali, fatti salvi sempre eventuali diritti di terzi.

Per opere ed impianti di interesse pubblico, gli standards di cui ai precedenti paragrafi potranno subire delle variazioni caso per caso, in funzione dell'intervento da attuare, esclusi, però, gli standards relativi a distacchi da edifici e confini con proprietà di terzi.

Art. 2.11 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B2/2

La edificazione nell'ambito delle Zone Omogenee di tipo B2/2 è regolamentata dalle norme e prescrizioni appresso indicate, salvo quelle più specifiche riportate nelle tavole di dettaglio.

2.11.1 - Interventi consentiti

- a) Risanamento igienico, statico e bonifica, trasformazioni, ristrutturazioni, restauro;
- b) Sostituzione edilizia; ampliamenti e sopraelevazioni;
- c) Costruzione di nuovi edifici.

2.11.2 - Destinazioni d'uso

Residenze ed attività connesse strettamente con esse (negozi, magazzini, ecc..), nonché uffici o studi privati, "botteghe" a conduzione

familiare, attività produttive nei limiti prescritti dall'art. 2.6 /d) delle presenti norme.

2.11.3 - Tipi edilizi ammessi

Conformi a quelli già preesistenti negli isolati in cui ricadono i nuovi interventi, fatte salve più specifiche disposizioni contenute nelle tavole di dettaglio.

2.11.4 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 1,75 mc/mq.

Deroghe potranno essere consentite, quando ne sia dimostrata la necessità, solo per migliorare le condizioni igienico - sanitarie di edifici preesistenti.

2.11.5 - Indice di copertura

L'indice di copertura non potrà superare il 60% della superficie del lotto di terreno asservito al manufatto, con possibilità di deroga solo per interventi volti al miglioramento igienico - sanitario di edifici preesistenti.

2.11.6 - Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti preesistenti nell'isolato, meglio individuata nelle tavole di dettaglio

Tale altezza dovrà essere contenuta nel rapporto di 5/4 con la larghezza della sede stradale e dello spazio pubblico e/o privato interposto.

2.11.7 - Numero di piani

Il numero di piani fuori terra consentiti dovrà tener conto della altezza massima consentita nell'isolato per gli edifici. In ogni caso non potrà essere superiore a 2.

Sarà meglio regolamentato per ciascuno isolato dalle tavole di dettaglio del P.R.G.

2.11.8 - Distacco dai confini

Qualora non si voglia costruire in aderenza a costruzioni preesistenti o sul confine di proprietà, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

a) Distacco da edifici

non inferiore ai 2/5 della altezza massima consentita nell'isolato, con un minimo di m. 3,20;

b) Distacco da confini laterali di proprietà:

non inferiore ad 1/5 della altezza massima consentita nell'isolato con un minimo di m. 1,60;

c) Distacco da confini interni di proprietà:

non inferiore ad 1/3 della altezza massima consentita per l'edificio, con un minimo di m. 3,50;

Quando, poi, lo spazio interposto con altri edifici e/o con i confini di proprietà si configura in uno "spazio interno chiuso" (cortile, chiostrina, ecc..), si applicheranno le distanze appositamente previste dall'art. 1.1 precedente.

2.11.9 - Distacco dal filo stradale

In sede di esame di progetto relativo all'intervento da attuare, non essendoci di fatto un unico allineamento preconstituito, dovrà tenersi conto della situazione preesistente, debitamente illustrata e documentata, da valutarsi caso per caso, salvo le indicazioni riportate sulle tavolette di dettaglio.

2.11.10 - Spazi interni ammessi

Sono ammessi: cortili, semicortili, chiostrine.

2.11.11 - Derghe

Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della legge n., 765/1967.

Dovranno, comunque, rimanere invariati gli standards relativi ai distacchi da edifici e confini di proprietà private.

Art. 2.12 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE B3

Sono quelle contenute negli elaborati del PEEP adottato dal Comune di Giurdignano ed approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1602 del 26 marzo 1990.

Prescrizioni e standards urbanistici ed edilizi da utilizzare per gli interventi in tale zona sono quelli contenuti negli elaborati del PEEP a suo tempo redatto dal Comune di Giurdignano, dallo stesso adottato con delibera n. 3 del 30 gennaio 1987 e successivamente approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1602 del 26 marzo 1990.

Essi si intendono trascritti nel presente articolo, del quale fanno parte integrante.

Art. 2.13 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE C

L'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione ed approvazione di apposito strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (P.L.) o pubblica (P.P.), da redigersi sulla base delle prescrizioni appresso riportate e con le modalità indicate ai successivi artt. 3.5 e 3.7.

2.13.1 - Densità di popolazione

Non superiore a 110 ab. / ha.

2.13.2 - Indice di fabbricabilità territoriale

Non superiore a 1,65 mc / mq.

2.13.3 - Ripartizione area di comparto

Nella formazione dello strumento urbanistico attuativo (P.L. o P.P.) la superficie inclusa nel comparto edificatorio dovrà essere ripartita e suddivisa come appresso:

- a) **Superficie fondiaria:** non potrà essere superiore al 60% della superficie totale del comparto;

- b) **Sedi viarie:** dovrà essere destinata a tal fine una superficie non inferiore al 22,4% della superficie del comparto;
- c) **Attrezzature di zona:** dovrà essere destinata a spazi pubblici o riservati ad attività collettiva, verde attrezzato e parcheggi, una superficie complessiva non inferiore al 17,6% della superficie del comparto (corrispondente a mq. 16 per abitante da insediare), così ripartita:
- ⇒ 4,40 % (pari a 4,00 mq/ab.) per istruzione;
 - ⇒ 2,20 % (pari a 2,00 mq/ab.) per attrezzature di interesse comune;
 - ⇒ 8,25 % (pari a 7,50 mq/ab.) per verde attrezzato, sport, gioco;
 - ⇒ 2,75 % (pari a 2,50 mq/ab.) per parcheggio pubblico.

2.13.4 - Tipi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- ◇ casa a schiera ad uno e/o due piani;
- ◇ casa isolata (ad uno e/o due piani);
- ◇ casa accoppiata (ad uno e/o due piani) con fronte unitario;
- ◇ tipo libero (destinazione d'uso diversa dalla residenza, ma ad essa strettamente collegata).

2.13.5 - Standards edilizi ed urbanistici

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi e per il successivo rilascio di concessione edilizia dovranno essere rispettati, oltre alla ripartizione dell'area di comparto di cui al precedente comma 2.13.3, anche i seguenti standards:

- a) **Indice di fabbricabilità fondiario:** non superiore a 2,65 mc/mq riferito a ciascun lotto edificatorio;
- b) **Lotto minimo:** non inferiore a 300 mq. per casa a schiera, non inferiore a 500 mq. per casa isolata e/o accoppiata;
- c) **Altezza massima degli edifici:** non superiore a m. 9,00 misurata al limite superiore della linea di coronamento;
- d) **Numero di piani ammesso:** fuori terra non potrà essere superiore a 2 (due);
- e) **Distanza tra fabbricati:** il distacco tra edifici non potrà essere inferiore a:
- ◇ m. 10,00 (dieci) quando anche una delle pareti antistanti sia finestrata;
 - ◇ m. 6,00 (sei) quando entrambe le pareti antistanti siano chiuse (ossia non finestate).
- f) **Distacco da confini di proprietà:** dovrà essere non inferiore a:
- ◇ m. 5,00 assoluti lungo i confini interni o retrostanti, misurati dalla proiezione verticale di eventuali sbalzi;
 - ◇ m. 5,00 da confini di proprietà laterali, quando anche una delle pareti antistanti sia finestrata, misurati dalle pareti;
 - ◇ m. 3,00 da confini laterali, quando entrambe le pareti antistanti siano chiuse (non finestate), misurati dalle pareti;
- Solo nel secondo caso precedente sono ammesse pensiline aperte con sbalzo massimo di m. 1,75.
- g) **Arretramento da filo stradale:** non inferiore a m. 7,50.

2.13.6 - Prescrizioni particolari

Nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di strumento attuativo (P.L. o P.P.), convenzionato con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei precedenti paragrafi e), f), g).

2.13.7 - Derghe

Ai sensi dell'art.16 della legge n. 765/67 sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico.

Questi ultimi, tuttavia, saranno ammessi solo se strettamente connessi con le residenze con esclusione, pertanto, di quelli aventi finalità industriali o, in genere, produttive. In ogni caso il distacco da edifici circostanti dovrà essere non inferiore ai 4/5 dell'altezza dell'opera da realizzare con un minimo assoluto di m. 10,00.

CAPO 4 - ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 2.14 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE D1

L'utilizzazione dell'area è subordinata alla redazione ed approvazione di apposito strumento attuativo (Piano Particolareggiato Per le Zone Produttive), nella cui stesura dovranno tenersi presenti le seguenti norme e prescrizioni.

2.14.1 - Interventi consentiti

- a) Inseidiamenti di edifici ed impianti per attività produttive artigianali (quali officine riparazioni auto, officine meccaniche in genere, laboratori per la lavorazione della pietra, magazzini, attività tessili, ecc..., nonché altre attività di piccola e media dimensione che non possono trovare alloggio nell'ambito delle zone omogenee di tipo B, in quanto rumorose o con esalazioni nocive;
- b) Attività industriali in genere, di piccola e media dimensione;
- c) Attività commerciali legate alle precedenti, od anche centri commerciali autonomi;
- d) Alloggi per il personale di custodia e sorveglianza, direttamente connessi alle rispettive attività di cui innanzi, a condizione che la loro superficie coperta non superi un quarto dell'area occupata dall'edificio o dagli edifici adibiti alle lavorazioni.

2.14.2 - Ripartizione della superficie territoriale

La superficie territoriale delimitante il comparto di Zona D dovrà, in sede di strumento attuativo, essere così distribuita:

- | | |
|--------------------------------|--|
| a) Attrezzature di zona | Dovrà destinarsi non meno del 12% della superficie del comparto a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie); |
| b) Sedi viarie | Dovrà essere destinato non meno del 20% della superficie del comparto; |

c) Superficie fondiaria Potrà essere destinato non più del rimanente 68% della superficie del comparto.

2.14.3 - Indice di fabbricabilità fondiario

- a) Per attività industriali: non più di 4,00 mc/mq.;
- b) Per attività artigianali e commerciali: non più di 3,00 mc/mq.;

2.14.4 - Altezza degli edifici

Di norma l'altezza degli edifici non dovrà essere superiore a metri 8,00. Tuttavia, potranno essere consentite altezze maggiori quando lo richieda il procedimento tecnologico legato alla attività lavorativa o la particolarità dell'impianto cui l'edificio è destinato.

2.14.5 - Distanza tra fabbricati e da confini

La distanza tra fabbricati dovrà essere non inferiore alla altezza consentita per gli edifici, ossia non inferiore a metri 8,00. La distanza dai confini di proprietà (ossia del lotto di terreno pertinente) dovrà essere non inferiore a metri 4,00.

Nel caso sia consentito superare l'altezza di metri 8,00, la maggiore misura del distacco andrà totalmente a carico dell'edificio che goderà appunto della maggiore altezza.

2.14.6 - Distacco dal filo stradale

Dovrà essere non inferiore a metri 8,00 lungo le strade interne al comparto. Dovrà essere rispettato, invece, l'arretramento dal ciglio della strada esterna previsto dall'art. 2.2 precedente per la viabilità extraurbana.

2.14.7 - Prescrizioni varie

Il piano attuativo (P.L. oppure P.P.) potrà essere di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata. In ogni caso, dovrà essere esteso a tutto il comparto D come delimitato sulle planimetrie di P.R.G.

Gli spazi per le lavorazioni all'aperto e quelli di servizio (depositi, parcheggi, ecc..) dovranno essere delimitati ed opportunamente sistemati. Adeguata sistemazione dovranno avere anche gli spazi interni destinati a passaggi, verde, viali, ecc..

Art. 2.15 - PRESCRIZIONE PER LE ZONE D2

Per l'utilizzazione delle aree incluse in tali zone omogenee, fermo restando che non è richiesto preventivo strumento urbanistico esecutivo, si stabilisce quanto segue:

2.15.1 - Interventi consentiti

Sono consentiti: ampliamenti, ristrutturazioni, risanamenti statici ed igienici, completamenti delle strutture e degli edifici preesistenti, alloggi per il personale di custodia e sorveglianza come al precedente art. 2.14.1 lettera d), e quant'altro si dimostri necessario per il potenziamento della azienda e per il miglioramento della vita e delle attività che vi si svolgono.

2.15.2 - Indice di fabbricabilità fondiario

Non potrà essere superiore a 4,00 mc/mq, riferito alla consistenza attuale dell'azienda la cui superficie asservita è individuata e delimitata sulle planimetrie di P.R.G., senza la possibilità di accorpare terreni esterni.

2.15.3 - Altezza degli edifici

Di norma non dovrebbe superare quella preesistente. Potrà, comunque, derogarsi da tale principio quando dovesse richiederlo la particolare attività cui gli edifici e/o le strutture sono destinati, o quando l'ampliamento o potenziamento o completamento dell'edificio non può che essere realizzato in sopraelevazione.

2.15.4 - Distacco tra edifici e da confini

- ◇ Il distacco tra edifici della stessa azienda dovrà essere non inferiore alla altezza massima degli stessi;
- ◇ Il distacco da edifici esterni alla azienda dovrà essere non inferiore a m. 8,00 e quello dai confini di proprietà non inferiore a m. 4,00;
- ◇ Gli interventi su edifici che si trovassero a distanza inferiore a quella innanzi prescritta, non potranno determinare avanzamento dei fronti degli edifici stessi.

CAPO 5 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 2.16 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE E

Le Zone omogenee di tipo E sono destinate ad essere utilizzate, in linea di principio, per usi ed attività agricole e/o connessi con l'agricoltura.

Disaggregate per sottozone omogenee produttive, esse necessitano di normative diverse e specifiche, che tengano conto, appunto, della singola vocazione produttiva, della situazione ambientale, della presenza o meno di infrastrutture ed opere di urbanizzazione, e contengano soprattutto previsioni insediative coerenti con l'ammodernamento dei sistemi agricoli o ad essi annessi.

Si ritiene opportuno, tuttavia, dettare alcune norme di carattere tecnico generale, valide per tutte le zone omogenee di tipo E, che appresso così si riassumono.

- A) Per edifici e manufatti edilizi preesistenti, non più utilizzati a scopo agricolo e quindi disponibili, potrà essere consentita la modificazione della destinazione d'uso originaria per avviare attività ricreative e ristorative (bar, ristoranti, campi bocce, piste da ballo, ecc..), autorizzando eventualmente solo interventi di risanamento e di ristrutturazione nell'ambito del manufatto preesistente e con esclusione assoluta di ampliamenti;
- B) Per edifici preesistenti sul territorio extraurbano, che siano invece adoperati e/o destinati ad attività in contrasto con le previsioni del P.R.G. riferite alla Zona omogenea nella quale detti manufatti ricadono, sarà consentito mantenere la destinazione d'uso preesistente all'atto di entrata in vigore del presente strumento urbanistico. Ai manufatti edilizi, però, saranno consentiti solo interventi di manutenzione (ordinaria e

straordinaria), di risanamento statico e/o igienico - statico, di adeguamento del ciclo produttivo;

- C) Per le nuove costruzioni dovranno essere osservate le distanze dal ciglio stradale (fuori dal centro abitato e dalle zone di espansione) nella misura minima stabilita dalla legge n. 285/92 e D.P.R. n. 147/93 contenente il Regolamento di attuazione e richiamato all'art. 2.2/c delle presenti norme;
- D) Interventi (ampliamenti e sopraelevazioni) su edifici preesistenti, ricadenti nella fascia di rispetto stradale di cui alla succitata legge n. 285/92 e al D.P.R. n. 147/93, ove ammessi, saranno consentiti a condizione che essi non comportino un avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale;
- E) Le aree vincolate e di rispetto all'interno delle zone agricole, tipizzate sempre e comunque come zone omogenee tipo E ed individuate sulla planimetria di P.R.G., poste a salvaguardia di beni ambientali, archeologici, architettonici e paesaggistici pregevoli, sono disciplinate in dettaglio con la normativa contenuta nei successivi articoli riferiti a ciascuna delle zone tipo E medesime.
- F) I manufatti edilizi, eventualmente esistenti nelle Zone Omogenee di tipo E all'entrata in vigore del P.R.G. ed adibiti già ad attività produttive agricole non necessariamente legate alla conduzione diretta del fondo (ad esempio frantoi, caseifici, cantine, allevamenti, ecc.), potranno conservare la loro destinazione d'uso. Ad essi potrà essere consentito eseguire interventi edilizi per ampliamenti, ristrutturazioni, completamenti e potenziamenti e quant'altro possa essere utile per migliorare la produzione e le condizioni ambientali dell'azienda, utilizzando un Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,50 mc/mq. Dovranno essere rispettati tutti gli altri standards edilizi e le prescrizioni previste per la Zona territoriale Omogenea nella quale ricade il manufatto in questione.

Art. 2.17 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE E1

2.17.1 - Interventi consentiti

Data la particolare situazione rispetto all'abitato, in tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Risanamento, ristrutturazione, trasformazione e bonifica igienico - edilizia di edifici preesistenti;
- b) Ampliamento e nuove costruzioni, finalizzate all'agricoltura, con o senza residenza annessa;
- c) Costruzioni di impianti pubblici relativi a reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature;
- d) Costruzioni di "serre" aventi i requisiti indicati dalla legge regionale n. 19/85;

Non sono ammesse costruzioni destinate a stalle, ovili, porcili e simili; costruzioni destinate alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli che abbiano l'aspetto di "impianti produttivi" veri e propri; non sono ammesse attività estrattive, ed attività di agriturismo.

Con la procedura della variante al P.R.G. potranno essere consentiti opere ed impianti di interesse pubblico, se riconosciuti tali.

2.17.2 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a 0,01 mc/mq.

2.17.3 - Lotto minimo di intervento

Il lotto di minimo intervento dovrà non essere inferiore ad are 40. Sarà possibile accorpate terreni staccati ricadenti nel territorio comunale che non siano assoggettati a vincolo di inedificabilità.

2.17.4 - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore a metri 5,00, con un solo piano fuori terra.

2.17.5 - Distacco tra edifici e da confini di proprietà

Qualora non si possa o non si voglia costruire in aderenza il distacco minimo tra edifici non potrà essere inferiore a metri 10,00.

Il distacco dal confine di proprietà sarà non inferiore a metri 5,00.

2.17.6 - Deroghe

Le procedure della deroga di cui all'art. 16 della legge n. 765/67 potrà essere esercitata solo per opere ed impianti pubblici.

Art. 2.18 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE E2

2.18.1 - Interventi consentiti

Fatto salvo quanto prescritto al precedente art. 2.17 sono consentiti interventi di:

- a) Risanamento, ristrutturazione, trasformazione e bonifica igienico - edilizia di edifici preesistenti, sia rurali che residenziali;
- b) Ampliamenti e nuove costruzioni, con eventuali abitazioni annesse, per attività agricole non intensive (stalle, fienili, depositi di attrezzi agricoli);
- c) Interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati per attività di trasformazione, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (es. cantine, frantoi, caseifici, ecc), non collegati direttamente alla conduzione diretta del fondo;
- d) Costruzioni di impianti pubblici relativi a reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature a condizione che non vadano ad interessare aree vincolate a salvaguardia di manufatti e beni pregevoli dal punto di vista storico, architettonico ed ambientale indicati dalla planimetria di P.R.G.;

Con la procedura della " Deroga al P.R.G. " potranno essere consentiti altri interventi quali:

- e) Opere ed impianti di interesse pubblico, se riconosciuti tali;
- f) Attività estrattiva, nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti in materia;

Per detti interventi, tuttavia, si richiede, soprattutto, il massimo rispetto dell'ambiente, sia esso sottoposto o meno a vincolo paesaggistico, tipico della zona. E; pertanto, in sede di proposta per eventuale deroga al P.R.G., dovrà essere esibita valida ed ampia documentazione fotografica dello stato ambientale della zona interessata e di quella circostante e le modificazioni che dovrebbero scaturirne.

2.18.2 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a:

- 0,06 mc/mq., di cui non più di 0,03 mc/mq. per eventuali residenze annesse, per gli interventi di cui alle lettere b) e d) del precedente paragrafo 2.18.1;
- 0,03 mc/mq. per eventuali residenze isolate;
- 0,75 mc/mq. per gli interventi di cui alla lettera c) del precedente paragrafo 2.18.1;
- da stabilirsi volta per volta nel caso di interventi sottoposti alla procedura di deroga di cui alle lettere e) ed f) del precedente paragrafo 2.18.1, in funzione delle caratteristiche peculiari dell'intervento stesso e delle attività che vi si svolgono.

2.18.3 - Lotto minimo di intervento

L'estensione del lotto, ossia dell'appezzamento di terreno sul quale dovrà essere realizzato l'intervento, dovrà essere non inferiore ad are 30,00. Sarà possibile accorpate ad esso altri terreni costituenti l'azienda, anche se staccati, purché ricadenti nel territorio comunale che non siano assoggettati a vincolo di inedificabilità

2.18.4 - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici non potrà essere superiore a metri 8,00, con due piani fuori terra.

Altezza inferiore, tuttavia, potrà essere imposta alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in funzione della particolare situazione ambientale che, caso per caso, potrà aversi.

2.18.5 - Distacco tra edifici e da confini

Qualora non si possa o non si voglia costruire in aderenza il distacco minimo tra edifici non potrà essere inferiore a metri 10,00.

Il distacco minimo dal confine di proprietà dovrà essere non inferiore ad $\frac{1}{2}$ di quello imposto tra edifici, con un minimo di m. 5,00.

Per manufatti utilizzati a stalle, porcili e simili la distanza dal confine di proprietà dovrà, comunque essere non inferiore a metri 8,00.

Art. 2.19 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE E3

2.19.1 - Interventi consentiti

- a) Ampliamenti, risanamenti, ristrutturazioni, trasformazioni e bonifica igienico - edilizia di edifici preesistenti rurali e/o residenziali;
- b) Nuove costruzioni, sia ad uso rurale che abitativo, finalizzate ad attività agricole non intensive (stalle, fienili, depositi di attrezzi agricoli, per lavorazione ed essiccamento foglia tabacco, e simili);

- c) edifici residenziali, escluse le ville padronali;
- d) Interventi di iniziativa di imprenditori singoli od associati per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, nonché allevamenti intensivi (zootecnia), non collegati alla conduzione diretta del fondo;
- e) Costruzioni di "serre" aventi i requisiti indicati dalla legge regionale n. 19/85 (che non costituiscono cubatura) e di eventuali locali accessori (i quali, invece, costituiscono cubatura);
- f) Costruzioni di impianti pubblici relativi a reti di telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature; eventuali discariche pubbliche di rifiuti solidi potranno essere consentite solo sulle aree di Zona E3 non soggette a vincolo paesaggistico e/o agli altri vincoli posti a tutela di beni disseminati di carattere storico, ambientale, ecc.. da salvaguardare, ed individuati sulla planimetria di P.R.G.

Con la procedura della " Deroga al P.R.G. " potranno essere consentiti altri interventi nelle aree non vincolate o protette quali:

- g) Per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, frantoi, ecc..) ad iniziativa di imprenditori singoli od associati nonché per allevamenti intensivi, non legati alla conduzione del fondo su cui sorgono;
- h) Opere ed impianti di interesse pubblico, se riconosciuti tali;
- i) Attività estrattiva, nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti in materia;
- j) Interventi collegati con le attività di agriturismo.

2.19.2 - Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a:

- 0,06 mc/mq., di cui non più di 0,03 mc/mq. per eventuali residenze annesse, per gli interventi di cui alle lettere b) e d) del precedente paragrafo 2.19.1 e per le opere accessorie delle "serre" di cui alla lettera e) precedente;
- 0,03 mc/mq. per le residenze di cui alla lettera c) del precedente paragrafo;
- da stabilirsi volta per volta nel caso di interventi di cui alla lettera g), h), ed i) del precedente paragrafo, in funzione delle caratteristiche peculiari dell'intervento e delle attività che vi si svolgono soggette a deroga;
- 0,20 mc/mq. per attività di agriturismo, soggette alle procedure di deroga;

2.19.3 - Lotto minimo di intervento

L'estensione del lotto, ossia dell'appezzamento di terreno, sul quale dovrà sorgere il manufatto edilizio, dovrà essere:

- non inferiore ad are 30,00 (trenta) per tutti gli interventi previsti al paragrafo 2.19.1., ad eccezione di quelli regolamentati alle successive lettere b) e c); sarà possibile accorpate altri terreni ricadenti nel territorio comunale;

- non inferiore ad ettari 1,00 (uno) per insediamenti relativi ad allevamenti intensivi;
- da valutare di volta in volta, in funzione delle effettive esigenze e delle caratteristiche relative, per gli insediamenti di cui alla lettera d) del paragrafo 2.19.1 (attività produttive agricole) e per gli altri interventi autorizzati con la procedura della deroga.

2.19.4 - Altezza degli edifici

Di norma l'altezza degli edifici non dovrà essere superiore a metri 8,00, con due piani fuori terra. Altezze superiori potranno essere consentite per impianti ed attività produttive, qualora, e nei limiti in cui, lo dovessero richiedere le particolari lavorazioni cui gli edifici sono destinati. Tuttavia nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica, da valutare caso per caso, potranno aversi riduzioni di altezze in dipendenza delle particolari situazioni ambientali circostanti.

2.19.5 - Distacco tra edifici e da confini di proprietà

I distacchi tra i corpi di fabbrica costituenti unico complesso, recinti di stabulazione ed alloggi di pertinenza, dovranno essere non inferiori a quanto stabilito in merito dalle norme di Regolamento Edilizio e di Igiene.

I distacchi dai confini di proprietà, qualora non si possa o non si voglia costruire in aderenza, dovranno essere non inferiori all'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo di metri 5,00. Per stalle e simili (ovili, porcili, allevamenti intensivi, ecc..) il distacco dal confine di proprietà dovrà non essere inferiore a metri 8,00.

2.19.6 - Deroghe

Le procedure della deroga di cui all'art. 16 della legge n. 765/67 potrà essere esercitata solo per opere pubbliche, rimanendo inoltre valido il principio sancito dall'art. 38 della legge reg. n. 27/1985.

TITOLO 3 - STRUMENTI ESECUTIVI DEL P.R.G.

CAPO 6 - GENERALITA'

Art. 3.1 - Prescrizioni generali

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. potrà avvenire mediante:

- a) Interventi edilizi diretti di cui al successivo Capo 7;
- b) Strumenti urbanistici esecutivi di cui al successivo Capo 8.

Art. 3.2 - Vincoli

Ai sensi del D.M. 20.08.1970 tutto il territorio del Comune di Giurdignano, fuori dal centro abitato è sottoposto a vincolo paesaggistico.

Pertanto, tutti i progetti per gli interventi edilizi al di fuori del centro abitato (ossia delle Zone Omogenee A e B), fatti salvi sempre eventuali vincoli di natura storica - artistica e/o archeologica, nonché gli strumenti urbanistici esecutivi, devono acquisire il preventivo parere da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

CAPO 7 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 3.3 - L'autorizzazione

Fermo restando il principio che per i lavori di "manutenzione ordinaria" e per le "opere interne" di cui alla legge n. 47/85 non occorre rilascio di autorizzazione Sindacale, questa è espressamente richiesta per:

- a) Lavori di "manutenzione straordinaria" come definiti all'art. 2.7.2;
- b) Lavori di recinzione nelle zone agricole, non legate a manufatti e/o insediamenti edilizi che non comportino modifiche all'andamento planimetrico del terreno né movimenti dello stesso, né turbamento sotto l'aspetto ambientale.

Art. 3.4 - La concessione edilizia

Nei casi diversi da quelli indicati all'art. 3.3 precedente, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio di concessione edilizia, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 10/77 e dell'art.29 della legge reg. n. 56/80, secondo le procedure, prescritte dalle suddette leggi, richiamate nel Regolamento Edilizio annesso al P.R.G.

Avendo il Comune di Giurdignano popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, è esonerato dalla formazione dei P.P.A.

CAPO 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 3.5 - Piano Particolareggiato (P.P.)

Contenuti, elaborati, procedure per formazione ed approvazione del piano particolareggiato, sono descritti negli artt. 19-20-21 della legge regionale n. 56/80 e nelle deliberazioni di Giunta Regionale del 13 - 11 - 1989 n.6320, richiamate anche nel Regolamento Edilizio.

La formazione del P.P. esteso ad aree di Zona Omogenea tipo A dovrà rispettare le norme e le prescrizioni contenute nel precedente art. 2.8; il comparto

sarà di volta in volta determinato dalla Amm.ne Comunale. Per le zone omogenee tipo C e D i comparti sono già delimitati nelle tavole di P.R.G.

Art. 3.6 - Piano di recupero (P.R.)

Il piano di recupero può essere esteso a singoli immobili, ad isolati o ad aree di volta in volta individuate da apposita delibera del Consiglio Comunale. Contenuti, elaborati procedure per la formazione e l'approvazione sono descritti negli artt. 22-23-24 della legge reg. n. 56/80 e nella Deliberazione di Giunta Regionale del 13.11.1989 n. 6320 richiamate anche nel regolamento Edilizio. Dovranno, ovviamente, essere rispettati gli standards e le altre norme contenute nelle normative di zona.

Il P.R. può essere di iniziativa pubblica o privata, L'iniziativa privata può essere ammessa qualora si verifichino tutte le condizioni espressamente previste dall'art. 24 della legge reg. n. 56/80.

Art. 3.7 - Piano di lottizzazione (P.L.)

Il piano di lottizzazione, di norma, è di iniziativa privata; potrà anche essere di iniziativa pubblica qualora i proprietari delle aree ricadenti nel comparto da lottizzare, invitati dalla Amm.ne Comunale, non abbiano provveduto alla sua redazione entro il tempo assegnato dalla stessa Amm.ne.

Il P.L. dovrà essere esteso all'intero comparto che, per le Zone Omogenee tipo C e D, è già individuato sulle tavole di P.R.G.

Contenuti, elaborati, formazione ed approvazione, nonché schema della convenzione sono descritti negli artt. 25-26-27-28 della legge regionale n. 56/80 e nelle Deliberazioni di Giunta Regionale del 13.11.1989, richiamate nel Regolamento Edilizio.

Art. 3.8 - Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

I PEEP dovranno essere redatti nel rispetto delle specifiche norme e regolamenti vigenti per l'edilizia pubblica convenzionata e sovvenzionata.

Contenuti, elaborati e procedure per la formazione e l'approvazione sono espressamente riportate nella Deliberazione di Giunta Regionale del 13.11.1989 n. 6320 cui si rimanda.

TITOLO 4 - NORME FINALI

Art. 4.1 - Cambiamento di destinazioni d'uso

Per gli edifici e/o attività preesistenti ed in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G., sono consentiti soltanto interventi di manutenzione e/o di adeguamento dei cicli lavorativi.

Art. 4.2 - Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai relativi regolamenti e circolari vigenti in materia di urbanistica.

INDICE GENERALE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- * Art. 1.1 - Definizioni di standards urbanistici
- * Art. 1.2 - Viabilità
- * Art. 1.3 - Definizioni dei tipi edilizi
- * Art. 1.4 - Costruzioni in precario

TITOLO 2 - ZONIZZAZIONE

Capo 1 - Suddivisione del territorio comunale

- * Art. 2.1 - Zone territoriale omogenee
- * Art. 2.2 - Aree di rispetto

Capo 2 - Zone di uso pubblico

- * Art. 2.3 - Aree per le urbanizzazioni primarie
- * Art. 2.4 - Aree per le urbanizzazioni secondarie
- * Art. 2.5 - Interventi infrastrutturali

Capo 3 - Zone destinate alle residenze

- * Art. 2.6 - Destinazioni d'uso ammesse
- * Art. 2.7 - Definizione degli interventi edilizi
- * Art. 2.8 - Prescrizioni per le zone A
- * Art. 2.9 - Prescrizioni per le zone B1
- * Art. 2.10 - Prescrizioni per le zone B2/a
- * Art. 2.11 - Prescrizioni per le zone B2/b
- * Art. 2.12 - Prescrizioni per le zone B3
- * Art. 2.13 - Prescrizioni per le zone C

Capo 4 - Zone destinate ad insediamenti produttivi

- * Art. 2.14 - Prescrizioni per le zone D1
- * Art. 2.15 - Prescrizioni per le zone D2

Capo 5 - Zone destinate ad attività agricole

- * Art. 2.16 - Prescrizioni generali per le zone E
- * Art. 2.17 - Prescrizioni per le zone E1
- * Art. 2.18 - Prescrizioni per le zone E2
- * Art. 2.19 - Prescrizioni per le zone E3

TITOLO 3 - STRUMENTI ESECUTIVI DEL PRG

Capo 6 - Generalità

- * Art. 3.1 - Prescrizioni generali
- * Art. 3.2 - Vincoli

Capo 7 - Interventi Edilizi Diretti

- * Art. 3.3 - L'autorizzazione
- * Art. 3.4 - La concessione edilizia

Capo 8 - Strumenti Urbanistici Esecutivi

- * Art. 3.5 - Piano Particolareggiato (P.P.)
- * Art. 3.6 - Piano di Recupero (P.R.)
- * Art. 3.7 - Piano di Lottizzazione (P.L.)
- * Art. 3.8 - Piano per l'Edilizia Economica E Popolare (PEEP)

TITOLO 4 - NORME FINALI

- * Art. 4.1 - Cambiamenti di destinazione d'uso
- * Art. 4.2 - Riferimenti legislativi