

TITOLO PRIMO.....	2
CAPITOLO I.....	3
NORME GENERALI.....	3
ART. 1	FINALITÀ DELLA
ART. 2.....	CONTENUTO DE
ART. 3	COMPOSIZIONE
ART. 4.....	SUDDIVISIONE D
CAPITOLO II.....	11
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
ART. 5	MODALITÀ DI A
ART. 6	PROGRAMMA PI
ART. 7	INTERVENTO PR
ART. 8	INTERVENTO DI
ART. 9	STRUMENTI DI A
ART. 10	PIANI PARTICOL
ART. 11	PIANI DI LOTTIZ
ART. 12.....	PIANI DI RECUP
ART. 13.....	PIANI DI ZONA P
ART. 14.....	INTERVENTI EDI
ART. 15	CORRISPETTIVO
ART. 16	COMPARTI E CO
CAPITOLO III.....	26
NORME GENERALI SULL 'EDIFICAZIONE.....	26
ART. 17.....	UTILIZZAZIONE
ART. 18.....	DISTANZE 28
ART. 19.....	TRASCRIZIONE I
ART. 20	LICENZA D'USO
CAPITOLO IV	33
OPERE DI URBANIZZAZIONE	33
ART. 21.....	URBANIZZAZION
ART. 22.....	OPERE DI URBAI
CAPITOLO V	36
NORME GENERALI E SPECIALI.....	36
ART. 23	DESTINAZIONE I
ART. 24.....	TUTELA E SVILU
ART. 25.....	AREE DI PARCHI
CAPITOLO VI.....	41
PREVISIONI DEL P.R.G.	41
ART. 26	DIVISIONE DEL T
CAPITOLO VII.....	42
ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	42
ART. 27	ZONE PER SERV
ART. 28.....	ZONE PER SERV
ART. 29.....	ZONE DI INTERE
ART. 30.....	ZONE PER LA VI
CAPITOLO VIII.....	57
ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	57

ART. 31	ZONA TERRITOR	
ART. 32.....	DISCIPLINA PER	
ART. 33.....	ZONE RESIDENZ	
ART. 34.....	DISCIPLINA URB	
ART. 35	DISCIPLINA DEL	
ART. 36.....	DISCIPLINA DEL	
ART. 37.....	DISCIPLINA DEL	
ART. 38.....	DISTACCO DAL C	
ART. 39.....	DISCIPLINA DEL	
ART. 40.....	DISCIPLINA DEL	
ART. 41.....	NORMATIVA DI	
ART. 42.....	NORMATIVA DE	
ART. 43.....	ZONE RESIDENZ	
ART. 44.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 45.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 46.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 47.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 48.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 49.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 50.....	ZONE RESIDENZ	
ART. 51.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 52.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 53.....	ZONA RESIDENZ	
ART. 54 PICCOLE ATTREZZATURE ALBERGHIERE IN ZONE		97
CAPITOLO IX		98
ZONE PRODUTTIVE DI TIPO SECONDARIO.....		98
ART. 55.....	ZONE INDUSTRI	
ART. 56.....	ZONE INDUSTRI	
CAPITOLO X		101
FASI D'ATTUAZIONE DEL P.R.G. E DEFINIZIONE DEI COMPARTI DI MINIMO INTERVENTO		101
ART. 57.....	FASI D'ATTUAZI	
ART. 58.....	COMPARTI DI M	
CAPITOLO XI		106
NORME TRANSITORIE E FINALI		106
ART. 59.....	ATTREZZATURE	
ART. 60.....	ADEGUAMENTO	
TITOL O II.....		108
DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE AGRICOLE		109
CAPITOLO I.....		110
FINALITA' DELLE NORME E DEFINIZIONI		110
ART. 61.....	PREMESSA	110
ART. 62.....	FINALITA'	111
ART. 63.....	DEFINIZIONI	112
CAPITOLO II.....		115
REQUISITI.....		115
ART. 64.....	INTERVENTI AM	

ART. 65.....	SOGGETTI	117
ART. 66.....	TITOLO DI GODI	
CAPITOLO III.....		119
ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE.....		119
ART. 67.....	CONCESSIONE E	
ART. 68.....	PIANO PLURIENI	
ART. 69.....	COMMISSIONI PI	
ART. 70.....	CONVENZIONI	
ART. 71.....	VINCOLO DI NO	
CAPITOLO IV.....		125
DIVISIONE IN ZONE E DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICO - EDILIZI.....		125
ART. 72.....	DIVISIONE IN ZC	
ART. 73.....	INDICI URBANIS	
ART. 74.....	EDIFICABILITA' I	
ART. 75.....	INTERVENTI SU	
CAPITOLO V.....		140
INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE VINCOLATE.....		140
ART. 76.....	INDIVIDUAZION	
ART. 77.....	INTERVENTI AM	
CAPITOLO VI.....		142
MODALITA' DI INTERVENTO IN ZONE AGRICOLE SPECIALI.....		142
ART. 78.....	ZONA E4 A PARC	
ART. 79.....	ZONA E5 DESTIN	

COMUNE DI PRESICCE

Prov. di Lecce

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(adeguate alla Delibera G.R. n. 9120 del 27.12.1994 e n.847 del 10.03.1997)

TITOLO PRIMO

CAPITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1 FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED AMBITO DI RIFERIMENTO DEL P.R.G.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso il Piano Regolatore Generale, i suoi strumenti attuativi e le presenti norme e, infine, attraverso l'esame delle richieste di concessione.

Tutti gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche edilizie del territorio comunale, le realizzazioni di attrezzature ed impianti, i mutamenti di destinazione d'uso, sono disciplinati dagli elaborati grafici del P.R.G., dalle presenti norme di attuazione e dal Regolamento Edilizio, parte integrante del P.R.G., ai sensi dell'art. 15 della legge R. 31.5.1980 n. 56.

Il Piano Regolatore organizza e disciplina l'intero territorio comunale, raccordandosi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni confinanti, in particolare del Comune adiacente di Acquarica del Capo per le parti di interesse comune.

ART. 2 CONTENUTO DEL P.R.G.

Il piano prevede:

- le esigenze dei settori produttivi del settore abitativo e di quello infrastrutturale a scala urbana, individuando gli interventi e le aree necessarie a promuoverne un ordinato sviluppo, regolamentando l'uso delle aree destinate a soddisfare le esigenze di ciascun settore;
- sottopone a norme specifiche le zone produttive primarie, tutelandone l'uso agricolo e prevedendo, con apposita disciplina, le attività in esse compatibili, fino all'entrata in vigore dei piani agricoli zonali;
- prescrive norme per la difesa del suolo e per la tutela degli ambienti e degli edifici di valore storico-artistico, individuati nell'apposita cartografia;
- perimetra e sottopone a norme specifiche le parti urbanizzate del territorio;
- delimita le aree riservate ad edifici o impianti pubblici o di uso pubblico ed individua gli edifici, gli impianti e le aree sottoposte a vincoli di interesse pubblico;
- perimetra le zone nelle quali operare, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individua le aree da sottoporre a piani di recupero;
- prevede le norme del Regolamento edilizio.

ART. 3 COMPOSIZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

Allegati alla relazione	Titolo della tavola	Rapp.
N. 1	Inquadramento territoriale	1/25000
<u>STATO ATTUALE:</u>		
N. 2	territorio comunale. Destinazioni d'uso attuali	1/10000
N. 3	territorio comunale. Vincoli sullo stato di fatto	1/10000
N. 4	territorio comunale. Caratteristiche geologiche	1/10000
N. 5	centro abitato. Datazione delle epoche di formazione	1/5000
N. 6	centro abitato. Evoluzione del centro abitato	1/5000
N. 7	centro abitato. Stato di attuazione del P. di F. del 1982	1/5000
N. 8	centro abitato. Previsioni del P. di F. del 1982	1/5000
N. 9	centro abitato. Stato di conservazione degli edifici e aree di degrado	1/5000
N. 10	centro abitato. Stato dell'urbanizzazione primaria	1/5000
N. 11	centro abitato. Organizzazione urbana	1/5000
N. 12	centro abitato. Organizzazione urbana. Distribuzione delle attività e delle attrezzature	1/2000

N. 13	centro abitato. Consistenza del tessuto edificato. Stato di fatto	1/2000
N. 14	centro abitato. Destinazione di uso degli edifici	1/2000
N. 15	centro abitato. Aree non edificate in zona B da P. di F.	1/2000
N. 16	centro abitato. Ambienti ed edifici di valore storico artistico ed ambientale	1/2000

PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE

N. 17	territorio comunale. Piano di azzonamento	1/10000
N. 18	territorio comunale. Intervento sulla rete viaria extraurbana	1/5000
N. 19	centro abitato e aree agricole urbane. Piano di azzonamento	1/5000
N. 20	centro abitato. Normativa di dettaglio	1/2000÷1/1000
N. 21	centro abitato. Interventi sulla rete viaria urbana	1/2000
N. 22	centro storico. Individuazione delle aree normative - Norme attuative - Relazione - Regolamento edilizio Comunale	1/1000

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

ART. 4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Ai fini dell'applicazione del D.M. 02.04.1968, n.1444, il territorio comunale è suddiviso nelle zone omogenee qui appresso elencate.

Zona territoriale omogenea di tipo A- centro storico Sottozone:

A-1. Edificazione di particolare valore storico artistico ed ambientale

A-2. Edificazione di modesto valore architettonico con impianto urbanistico di rilevante interesse tipologico

A-3. Edificazione di modesto valore architettonico con interventi incorporati aventi valore di documento

A-4. Edificazione di interesse tipologico, alterata da successive trasformazioni

A-5. Edificazione in contrasto con l'ambiente e con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.

Zona territoriale omogenea di tipo B - zona di completamento dell'edilizia esistente.

Sottozone:

B/1 Zona tipologicamente omogenea comprendente prevalentemente le parti del centro abitato edificate dopo il 1947

B/2 Zona tipologicamente omogenea comprendente prevalentemente le parti del centro abitato edificate tra il 1900 e il 1947

B/3 Zone B speciali - comparti sottoposti a norme di dettaglio da rispettare nell'applicazione degli strumenti attuativi.

Zone C. Destinate a nuovi complessi insediativi di espansione residenziale.

Sottozone:

C/R destinata ad ampliamento residenziale del centro abitato

C/T destinata a insediamento turistico-alberghiero

C/S destinata a campeggio

Zone D. Destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario.

Sottozone:

D/1 piano per insediamenti produttivi art. 27 l. 865/71

D/2 insediamenti produttivi di tipo artigianale esistenti da confermare

Zone E. Zona produttiva agricola

Sottozone:

E/1 zone agricole normali

E/2 zona agricola di salvaguardia e protezione paesaggistica

E/3 zona agricola di vincolo

E/4 zona agricola speciale destinata a parco naturale ed archeologico

E/5 zona agricola speciale destinata a zoo-park.

Zone F. Destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sottozone:

F/1 destinate ad impianti tecnologici di interesse comune

F/2 destinata a casa di riposo per anziani

F/3 Area cimiteriale

F/4 Attrezzature ed impianti sportivi

F/5 Parchi pubblici attrezzati e zone di int. naturale

- F/6 Attrezzature scolastiche private
- F/7 Attrezzature commerciali e direzionali - Mostra mercato permanente
- F/8 Zona per la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli
- F/9 Area da attrezzare per manifestazioni e spettacoli all'aperto
- F/10 Zona per il deposito all'aperto di rottami e materiali vari
- F/11 Stazione Ferrovie S.E.
- F/12 Zona del Convento dei Riformati destinato ad attrezzature culturali.

In relazione alla destinazione funzionale, il territorio comunale si divide nelle seguenti zone:

- zona residenziale - estesa all'intero centro abitato
- zone commerciali - specializzate per mostra mercato permanente di produzioni artigianali industriali, e per la conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
- zona turistico alberghiera
- zona per attività artigianali ed industriali
- zona agricola, destinata ad attività del settore primario
- zona per attrezzature di interesse generale, in cui sono comprese tutte le aree destinate o da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico.
- zona per servizi pubblici di quartiere (standards urbanistici) in cui sono comprese le aree destinate o da destinare ad attrezzature scolastiche, di interesse comune, da attrezzare a verde e per lo sport, a parcheggi pubblici. Dette aree sono in parte già acquisite alla proprietà pubblica, in parte da acquisire attraverso i dispositivi d'attuazione del P.R.G.

La distinzione del territorio comunale in zone territoriali omogenee è rappresentata nelle tavole di progetto in scala 1/5000 e 1/10.000 (Tav. n.)

Le norme di dettaglio sono rappresentate in scala 1/2000 e 1/1000 per l'intero centro abitato, (tav. n. 20) in scala 1/1000 per il centro storico. (tav. n.)

Le destinazioni d'uso di ogni singola zona e le modalità di utilizzazione sono disciplinate dalla normativa specifica di zona, di cui ai Capp. VII, VIII, (zone pubbliche di interesse generale), IX (zone per insediamenti a prevalenza residenziale) X (zone produttive).

CAPITOLO II

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione, nel rispetto delle fasi di attuazione stabilite, che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati, previsti nel P.R.G.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in: interventi preventivi ed in interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme. Qualsiasi variazione, non autorizzata dall'approvazione di regolare variante, sarà considerata intervento abusivo.

ART. 6 PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE.

Il programma pluriennale d'attuazione è il principale strumento per l'attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.

Il programma di attuazione del P.R.G. ha durata massima quinquennale, minima triennale.

Il Consiglio Comunale espletate tutte le procedure previste dalle leggi vigenti, approva il programma pluriennale d'attuazione entro tre mesi dall'approvazione regionale del P.R.G.

Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto planovolumetrico;
- b) l'indicazione di parte delle aree comprese nel piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare che abbia una superficie non inferiore al 40% e non superiore al 70% di quella occorrente per soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di riferimento dello stesso programma pluriennale di attuazione;
- c) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo di iniziativa privata;
- d) l'indicazione delle eventuali aree incluse in zone di completamento non dotate di urbanizzazioni primarie, o non collegate funzionalmente con quelle comunale in cui sono consentiti interventi diretti, fermo restando che, ai sensi di legge, sono esclusi dall'obbligo di inclusione nel P.P.A. gli interventi previsti dal P.R.G. relativi ai tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D non obbligati alla redazione di intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme;

- e) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, e la destinazione delle spese occorrenti;
- f) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare anche nell'ambito dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale e la determinazione delle spese occorrenti;
- g) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma anche in relazione ai singoli interventi e dalla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- h) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare l'istanza di concessione, agli effetti dell'art. 13, comma 6 della legge 28.1.1977 n. 10; e quant'altro previsto dalle leggi vigenti, in merito ai contenuti e alle procedure.

ART. 7 INTERVENTO PREVENTIVO - NORME GENERALI

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e nelle norme di P.R.G.

Esso richiede una progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il P.R.G. e il progetto diretto, e deve basarsi su una completa e precisa rappresentazione dello stato di fatto che si intende modificare o conservare.

L' intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati, alle condizioni di cui ai successivi articoli.

I piani di intervento preventivo d' iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n.1150 e le lottizzazioni d'ufficio di cui all'art. 28 della già citata legge 1150;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.4.1962, n. 167;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- d) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.10 della legge 6.8.1967, n.765.

Gli interventi preventivi, di norma, devono essere estesi all'intera area perimetrata nel P.R.G. per ogni comparto, da considerarsi unità di minimo intervento, ai sensi dello art. 15, punto 1/f della L.R. n. 56/80, e devono tener conto di tutte le prescrizioni di dettaglio contenute nel P.R.G., nonché degli indici e dei parametri fissati.

Sarà consentito modificare le prescrizioni di dettaglio del P.R.G., solo qualora non sia possibile rispettarle per motivi connessi alla reale situazione dei luoghi, da documentare.

Solo per motivi di pubblico interesse, il Consiglio Comunale potrà approvare, senza che ciò dia luogo a varianti allo strumento urbanistico generale, una ulteriore suddivisione dei comparti oggetto di intervento, modificando in tal modo le prescrizioni di P.R.G. In tal caso, senza modificare i tracciati viari previsti dal P.R.G. nè le ubicazioni e le dimensioni e forma delle superfici previste per i servizi per standards urbanistici, e quindi l'impostazione urbanistica del comparto, l'Amm/ne Comunale dovrà curare l'inquadramento dei piani parziali al fine di coordinare le opere di urbanizzazione primarie e l'attribuzione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a ciascun sub-comparto, anche con modalità compensative.

ART. 8 INTERVENTO DIRETTO - NORME GENERALI

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Per la definizione degli interventi diretti, si rinvia all'art. 2 del R.E.C.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzione, mutamento della destinazione d'uso, assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare, anche se questa non comporta alcuna modificazione delle strutture edilizie; opere di arredo urbano, modificazione e demolizione di manufatti edilizi, quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave, depositi di rottame; parcheggi per roulotte o simili; camping; sistemazioni a verde; apertura e modifica di accessi stradali, anche privati. L' intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 22 della L. urbanistica n. 1150/42 e succ. modificazioni, è facoltà del Sindaco notificare ai proprietari dei terreni l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini, quando ciò sia opportuno per eliminare irregolarità nocive al buon ordine edilizio e alla corretta soluzione tecnica del progetto. Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica, su istanza di uno dei proprietari interessati, il Sindaco può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree. In ogni caso, finchè non si sarà proceduto alla rettifica dei confini, sarà vietata l'edificazione sui terreni la cui irregolarità sarà ritenuta, a giudizio della C.E.C., pregiudizievole per un buon risultato edilizio.

ART. 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Al P.R.G., ai sensi delle vigenti leggi regionali, viene data esecuzione mediante:

- | | |
|--|----------|
| a) piani particolareggiati | (P.P.) |
| b) piani di lottizzazione | (P.L.C.) |
| c) piani di recupero | (P.R.) |
| d) piani di zona per l'edilizia
residenziale pubblica | (P.Z.) |
| e) piani per insediamenti
produttivi | (P.I.P.) |
| f) concessioni edilizie | (C.E.) |

Gli strumenti attuativi del P.R.G. devono essere sottoposti all'esame della competente commissione edilizia, costituita così come previsto nel R.E.C., per conseguirne il preventivo parere.

ART. 10 PIANI PARTICOLAREGGIATI

I P.P. sono predisposti dall' Amministrazione Comunale.

Essi sono assoggettati all'iter di formazione ed approvazione di cui all'art. 21 della legge regionale n. 56/80.

I contenuti del piano particolareggiato sono quelli previsti dall'art. 19 della legge regionale 56/80, con le precisazioni di cui all'art. 6 delle presenti norme.

In particolare, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, sia di competenza pubblica che di iniziativa privata, comprese nel P.P., questo dovrà più specificatamente contenere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco delle proprietà catastali e dai costi di esproprio, da definire ai sensi delle leggi vigenti;
- b) la delimitazione del perimetro della zona interessata dal P.P., nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.; con le avvertenze e prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- c) la rete stradale, gli spazi pubblici e le attrezzature di servizio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.R.G.;
- d) la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- e) l'indicazione delle eventuali demolizioni, ovvero l'indicazione degli interventi sugli edifici da recuperare;
- f) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- g) le tipologie edilizie e le norme per la formazione di eventuali lotti edificatori;
- h) progettazioni di massima e le prescrizioni di dettaglio per l'arredo urbano;
- i) le norme d'attuazione;
- l) la precisazione delle fasi d'attuazione - e quanto altro richiesto ai sensi delle leggi vigenti.

Ai fini del rispetto delle prescrizioni contenute nello art. 6, comma 2 delle presenti norme, i piani particolareggiati dovranno essere elaborati sulla base di un accurato rilievo topografico dell'area oggetto di intervento.

ART. 11 PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

I piani di lottizzazione sono compilati a cura dei proprietari delle aree, nell'ambito e nel rispetto delle previsioni di P.R.G., e, in particolare, secondo le prescrizioni generali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Per quanto concerne i contenuti e gli elaborati, al P.L.C. si applica la disciplina degli art. 19 e 20 della L.R. n.56/80, e dell'art. 9 dello presenti norme, oltre che le prescrizioni contenute nel cap. XVI del R.E.C. allegato al presente P.R.G.

Essi saranno autorizzati dal Sindaco dopo il completamento, con esito positivo, dell'iter di formazione ed approvazione ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/80 e dopo la stipula della convenzione, ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 12 PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, saranno applicati alle aree perimetrate nella tav. n. 20 del P.R.G., ove, per le condizioni di degrado, è necessario operare il recupero degli immobili in esse compresi, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai sensi del titolo IV della L. 457/78. A dette zone sarà riservato il finanziamento pubblico previsto dalla legge citata, secondo le modalità di cui agli artt. 29 e 33, della stessa legge.

I contenuti e le modalità di formazione di detti piani sono quelle stabilite nella legge R. n. 56/80, agli artt. 22, 23 e 24 .

L' approvazione dei piani di recupero, individuati nel P.R.G., nella Z.T.O. di tipo "A" deve essere sottoposta al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti. Tale parere, ad approvazione avvenuta, esonererà gli interventi diretti, conseguenti al piano di recupero, da ulteriori pareri dello stesso organo.

Le aree e gli edifici compresi nelle zone di recupero saranno destinati alla residenza e a tutti quegli usi che sono direttamente ed esclusivamente complementari ad essa, (in particolare le opere di urbanizzazione primaria), compresi, i locali da destinare ad attività artigianali di tipo "leggero", compatibilmente con le loro caratteristiche di utilizzazione, destinati, in via prioritaria, ai residenti nelle zone territoriali omogenee in cui sono perimetrate le ,aree e gli immobili da recuperare.

I piani di recupero devono essere approvati entro tre anni dalla data di approvazione del P.R.G. In caso contrario, la delimitazione delle aree da assoggettare a tali piani, perde di efficacia.

ART. 13 PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per quanto concerne i contenuti e le modalità di formazione di questi strumenti attuativi, si rinvia all'applicazione delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Il piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica sarà approvato dal C.C., dopo l'individuazione delle aree da destinare a questo scopo con apposita delibera. L'individuazione delle aree sarà effettuata nell'ambito delle zone di espansione residenziale previste dal P.R.G., ovvero in aree su cui insistono immobili da sottoporre ad interventi di recupero, qualora sia opportuno e possibile conseguire la proprietà pubblica di unità residenziale quantitativamente significativa e con un sufficiente grado di accorpamento.

In considerazione delle esigenze dell'edilizia economica e popolare, l'estensione delle zone da includere nei piani di zona, non sarà inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per un decennio.

ART. 14 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE O CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nelle aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria così come elencate nell'art. 21 delle presenti norme, e non soggette, a norma di P.R.G., all'obbligo di intervento urbanistico preventivo, e nelle aree obbligate all'intervento urbanistico preventivo, quando siano già dotate di strumenti urbanistici in vigore, possono essere rilasciate dal Sindaco le concessioni, convenzionate o no, ai sensi della legge n. 10/77 e delle prescrizioni contenute nelle norme specifiche di zona, di cui al capitolo VII delle presenti norme, sentito il parere della C.E.C.

Presupposto per il rilascio della concessione ad edificare è l'inclusione dell'area di intervento nel perimetro delimitato dal P.P.A., in tutti i casi previsti dalle vigenti leggi regionali e statali.

In maniera specifica, le presenti norme dispongono che sono esclusi dall'obbligo della inclusione nel P.P.A.: gli ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici e unità produttive esistenti, purchè la S.U. ricavata non ecceda i 50 mq. per le abitazioni e i 70 mq. per le unità produttive, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente; le opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi e rilevati; muri di sostegno; cave; depositi di rottame nelle aree previste dal P.R.G.; parcheggi per roulotte e simili; campings; sistemazioni a verde e interventi sulle alberature d'alto fusto; apertura e modifica di accessi stradali.

Il rilascio della concessione obbliga il concessionario a rispettare e a far rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole proprietà immobiliari del progetto consentito. Tale obbligo va incluso esplicitamente nell'atto d'obbligo di cui all'art. 22 del capitolo IV del R.E.C.

Per quanto altro concerne la concessione, si rinvia al rispetto delle generali norme delle leggi vigenti e di quanto disposto in proposito nel R.E.C.

Il Sindaco può rilasciare le concessioni, secondo il primo comma, anche per le aree non urbanizzate, di cui, la relativa urbanizzazione, ai sensi dell'art. 21 delle

presenti norme, sia prevista dal P.P.A. in corso, fatte salve le disposizioni delle leggi vigenti.

ART. 15 CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate, rispettivamente, ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della legge 28.1.1977, n. 10.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi, attuati direttamente dai proprietari delle aree incluse nei comparti individuati nel P.R.G., è fatto obbligo, a norma delle leggi vigenti, di stipulare preventivamente apposita convenzione, nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 28 della legge della Regione Puglia n. 56 del 1980.

In tal caso, il corrispettivo delle concessioni è definito a norma del citato articolo.

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

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, anche in mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento o di diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione di cui all'art. 34 della L.R. 12 febbraio 1979 n.6 e successive modificazioni, è adeguato annualmente dal Comune con delibera di C.C. sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

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

ART. 16 COMPARTI E CONSORZI

Il comparto, disciplinato dall'art. 15 della L.R. n. 6/79, costituisce una unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, da attuare unitariamente, secondo le previsioni e prescrizioni del P.R.G.

Le modalità di attuazione dei comparti, sono di volta in volta disciplinate, in maniera specifica, dalle presenti norme.

L'applicazione del comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. individua nel comparto il dispositivo costante per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi di attuazione privata in esso previsti. La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto, fatta salva la facoltà di cui all'art. 6, comma ottavo delle presenti norme.

CAPITOLO III

NORME GENERALI SULL 'EDIFICAZIONE

ART. 17 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Il P.R.G. stabilisce per le varie zone diversi indici e parametri urbanistici, che devono applicarsi negli interventi ammissibili, secondo le definizioni riportate all'art. 3 del R.E.C.

In caso di intervento urbanistico preventivo si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale.

In caso di intervento urbanistico diretto si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria.

Nella determinazione del volume realizzabile su di una determinata superficie con destinazione omogenea, dovrà essere detratto il volume di eventuali edifici già esistenti che si devono o, se compatibili con le destinazioni di zona, si intendono conservare.

Gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie zone, rappresentano i valori massimi di utilizzazione delle aree.

L'utilizzazione massima di detti valori esclude ogni possibilità di ulteriore utilizzazione dell'area non edificata di pertinenza del volume edificato secondo i rapporti fissati dal piano, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nel caso di edifici preesistenti in aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo, che, a norma di P.R.G., si possano conservare, sarà necessario individuare il lotto di pertinenza di detti edifici rispettando il criterio di confermare lo stato di fatto, anche in deroga agli indici di piano.

Ulteriori ampliamenti della costruzione esistente saranno possibili soltanto se il lotto di pertinenza consentirà di utilizzare cubature residue rispetto ai valori massimi fissati dal P.R.G.

E' data facoltà ai proprietari di aree già edificate all'interno dei comparti, di comunicare quale parte dell'area di loro proprietà, adiacente alla costruzione, intendono asservire come pertinenza di detta costruzione. In tal caso, il lotto così definito, non dovrà essere inferiore a quello necessario per rispettare i parametri ed i valori massimi degli indici stabiliti dal P.R.G. per il comparto di appartenenza.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile per aree di diversa destinazione di zona e di uso, nè tra aree che non siano limitrofe.

ART. 18 **DISTANZE**

1) Distanze minime tra fabbricati

Nella zona territoriale omogenea di tipo A, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

In tutte le altre zone, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o ponti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta fra pareti; per pareti (o ponti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta una di stanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti confini stessi, con un minimo di m. 5.00.

Tale minimo, solo per i confini laterali, può essere ridotto a ml 0,00 se si tratta di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste una parete in confine.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste nel presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della altezza massima consentita dal P.R.G. con un minimo di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per le zone omogenee di tipo B, oggetto di studio particolareggiato, redatto ai sensi della circ. reg. Puglia n. 344 del 1972, approvato con D.G.R. n. 7754 del 22.06.1983 valgono le prescrizioni di detto studio, riportate

integralmente nella normativa di dettaglio di cui agli art., 33, 34 del capitolo IX delle presenti norme.

2) Distanza delle strade e dalle altre opere.

I fabbricati dovranno rispettare nelle diverse zone omogenee, così come definite dal P.R.G. le seguenti distanze dalle sedi stradali (considerate comprendendo il marciapiede):

- nella zona omogenea di tipo B;

salvo diverse indicazioni specifiche della normativa di dettaglio, la distanza dei fabbricati dal filo stradale sarà determinata in funzione del criterio di continuità dei fronti dell'isolato, curando in ogni caso il raccordo con i fronti degli edifici adiacenti. Detto raccordo potrà essere risolto, ove occorra, anche con porticati, recinzioni piene, quinte e masse murarie staccate dal fronte, risolte architettonicamente.

- nella zona omogenea di tipo C:

si rinvia all'applicazione della norma di legge in particolare del D.P.R. n. 1044 del 2. 4. 1968 e alle prescrizioni particolari di zona.

Per i nuovi edifici da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico ubicati nelle aree ad essi destinate dal P.R.G., i distacchi dalla strada saranno definiti in funzione della legislazione specifica di ogni attrezzatura. In ogni caso, per gli edifici da destinare ad attività collettive è prescritto un arretramento dal filo stradale pari almeno a m. 8, salvo diverse disposizioni di legge, per le pareti contenenti pubblici accessi.

Per i nuovi edifici o manufatti da realizzare lungo la linea ferroviaria, o in prossimità di linee elettriche, si rinvia al rispetto delle disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia.

ART. 19 TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1/2000, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto, tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto, a tratto marcato, i confini dell'area asservita e a compitura piena il profilo plani metrico del nuovo edificio.

Le copie degli isolati, autenticate dal dirigente del U.T.C., saranno fornite a pagamento dall ' U.T.C., e saranno allegate ad ogni progetto.

ART. 20 LICENZA D'USO

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare i fabbricati situati nel territorio comunale. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza di abitabilità, che concerne unità immobiliari destinate ad usi abitativi.
- la licenza di agibilità, che concerne tutte le altre unità immobiliari, destinate ad usi non abitativi.

La licenza d'uso, non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare.

La licenza d'uso, salvo che non siano state applicate le norme di sanatoria previste dalle leggi vigenti, non può essere rilasciata a fabbricati e unità immobiliari:

- non autorizzati, in tutto o in parte, da licenza edilizia o da concessione;
- destinati, anche di fatto, a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o nella concessione;
- sostanzialmente difformi dalla licenza edilizia o dalla concessione.

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove esistano i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27.07.1934 n. 1265.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 gg. e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà, entro i successivi 60 gg., diniego motivato.

Nel contratto di compravendita, l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

CAPITOLO IV

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 21 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade di accesso carrabili o no alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, ove esistenti, in qualsiasi tipo di insediamento;
- b) la rete di adduzione idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata;
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del servizio telefonico;
- f) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivo dell'impianto o degli impianti di trattamento integrale;
- g) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico.
- h) gli impianti di depurazione e di recapito finale;
- i) allacciamenti generali a pubblici servizi;
- l) nuclei elementari di verde attrezzato per gioco bambini;
- m) verde di arredo stradale;
- n) sistemi di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Per le dotazioni minime richieste per aree da considerare urbanizzate, ai sensi di quanto prescritto nell'art. 14 delle presenti norme si devono considerare le categorie di opere individuate dalle lettere a-b-c-d-f-g-i-n, oltre alle dotazioni di aree per urbanizzazione secondaria così come individuata dal P.R.G.

ART. 22 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria, le seguenti:

- a) gli impianti per:
 - asili nido
 - scuole materne
 - scuole elementari
 - scuole medie dell'obbligo

ivi comprese le attrezzature accessorie scoperte.

- b) edifici per il culto
- c) attrezzature socio-culturali
- d) attrezzature sanitarie
- e) mercati
- f) attrezzature di interesse generale a servizio dell'insediamento (ufficio P.T. ecc.)
- g) spazi pubblici da attrezzare a parco e per lo sport necessari per soddisfare i minimi standards urbanistici di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.

CAPITOLO V

NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 23 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere chiaramente indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei P.L.C., nonché nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme: in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta una vera e propria variante al P.R.G.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla Concessione. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

ART. 24 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo nelle zone destinate alla residenza, anche turistica, e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione edilizia , gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali, e osservando, allo scopo, una distanza adeguata di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto, deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora, su area prossima all'interno del lotto, nel modo e con le caratteristiche appresso specificate. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della Concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per concessione edilizia sarà incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione, e in forma definitiva, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Nelle zone di interesse naturale e nelle zone agricole di salvaguardia ambientale la scelta delle essenze dovrà avvenire sulla base di apposito studio paesistico che tenga conto dei caratteri e delle esigenze di salvaguardia dell'habitat floristico naturale.

Almeno il 70% degli alberi complessivamente messi a dimora devono essere latifoglie. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre alla concessione dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi, deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1/500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

ART. 25 AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie, come previsto all'art. 27/6 delle presenti norme;
- b) nelle zone per la viabilità, come previsto dall'art. 30 delle presenti norme, anche se non indicato espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nelle quantità previste dall'art. 23 delle presenti norme, calcolate in ragione di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di superficie totale destinata a parcheggio oltre ad essenze arbustacee, nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie-parcheggio.

Nei parcheggi ed autorimesse di cui ai commi a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante, destinando ad essi una superficie non superiore ad 1/50 di quella del parcheggio, fra il distributore e la viabilità.

I parcheggi esterni e le autorimesse interne di tutte le zone pubbliche e private di cui al comma c) dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi ed autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sarà destinato a parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria, nel caso che la superficie fondiaria da utilizzare per un unico intervento non sia inferiore a mq. 1500.

Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio: eccezionalmente potranno essere costruite oltre il perimetro edificato, per non oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa con sottostante l'edificio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi o autorimesse almeno nelle seguenti misure minime e comunque nel rispetto delle norme di dettaglio per specifici interventi per quantità superiori al minimo prescritto:

- a) edifici pubblici: $1/8$ Su (e comunque non inferiore ad 1 mq./10 mc.)
- b) edifici commerciali = $2/3$ Su (e comunque non inferiore ad 1 mq./10 mc.)
- c) edifici per lo svago (cinema, teatri, ristoranti ecc.) = $3/2$ Su (e comunque non inferiore ad 1 mq./10 mc.)
- d) edifici per alberghi, pensioni = $1/2$ Su (1 mq./10 mc. di costruzione)
- e) edifici residenziali ed industriali = $1/3$ Su (1 mq./10 mc. di costruzione)

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la superficie utile va calcolata come somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al netto delle murature, delle scale, dei cavedi, del vano ascensore. Dal computo di detta superficie sono esclusi altresì i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche, le autorimesse e cantine.

CAPITOLO VI

PREVISIONI DEL P.R.G.

ART. 26 DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE URBANISTICHE

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavv. di P.R.G. nn. 17, 19, 20, 23, sulle quali si applicano in generale le presenti norme, e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale
 - a) zone per servizi pubblici di quartiere;
 - b) zone per servizi di interesse generale;
 - c) zone di interesse naturale;
 - d) zone per la viabilità e per la ferrovia;
 - e) zone per servizi tecnologici.

- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.
 - a) zona degli insediamenti storici e da tutelare;
 - b) zone residenziali da ristrutturare;
 - c) zone residenziali esistenti e di completamento;
 - d) zone residenziali di espansione.

- 3) Zone produttive
 - a) zone industriali esistenti e di completamento;
 - b) zone industriali di espansione;
 - c) zone agricole.

CAPITOLO VII

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 27 ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Considerata l'esigua dimensione del centro abitato, le attrezzature di cui al presente articolo assumono in molti casi una funzione di carattere urbano. Esse saranno realizzate sulle aree individuate nel P.R.G., a ciò destinate.

Tutte le aree suddette di pubblico interesse, e quindi da acquisire al patrimonio pubblico secondo le procedure di legge, in quanto costituiscono aree per standard urbanistici.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi o percorsi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 23 delle presenti norme.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

1) Zone per l'istruzione, N, M, E, O.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Per la realizzazione di tali attrezzature deve essere garantito il rispetto degli indici e parametri rivenienti dalle specifiche disposizioni di legge in materia.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

2) Zone per attrezzature civili di interesse comune, A C.

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine, ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) $R_c =$ 0,60 mq/mq.
- b) Altezza massima $H =$ 10,50 ml
- c) Parcheggi = 1 /3 mq/mq di superficie utile (cfr. art. 24)

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto per iniziativa pubblica o privata nei casi e nei modi consentiti dalla presente norma.

- 3) Per le attrezzature religiose di interesse comune, di nuova costruzione, si applicano gli stessi indici, ad eccezione dell'altezza massima e dei parcheggi così definiti:

- a) $H_{max} =$ 15 ml, ad esclusione dei campanili
- b) parcheggi: 1/4 mq/mq di Su (cfr. art. 24)

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto per iniziativa dei soggetti preposti all'esercizio del culto.

- 4) Zone a verde naturale e attrezzato. V. A.

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar, ad eccezione di quelle da realizzare ai margini del centro storico, ove non è ammessa alcuna costruzione. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura, $R_c = 0,001 \text{ mq/mq}$
- b) parcheggi = $1/20 \text{ mq/mq}$ della superficie d'intervento

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

5) Zone a verde sportivo. A. S.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria:
 - per gli impianti coperti = $0,25 \text{ mq/mq}$
 - per gli impianti scoperti = $0,50 \text{ mq/mq}$
 - parcheggi: $1/10 \text{ mq/mq}$.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

6) Zone per parcheggi pubblici.

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale o, eccezionalmente, sotto il livello stradale.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, salvo diverse pattuizioni in sede di convenzioni. Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista dall'art. 23 delle presenti norme.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

ART. 28 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE. Z.T.O. "F"

Sono così definite le zone che il P.R.G. destina a servizi di carattere pubblico o privato, ma di interesse pubblico, la cui attuazione supera l'esigenza della dotazione di standards urbanistici previsti per legge, e la cui previsione generalmente risponde alle esigenze di sviluppo del Comune di Presicce, in relazione agli obiettivi di piano.

La realizzazione di tali servizi, in genere riconosciuti di pubblico interesse, spetta alla Pubblica Amministrazione, ad eccezione dei servizi esplicitamente dichiarati "privati" dal P.R.G. e delle attrezzature ricreative e commerciali in genere.

Le zone F4 ed F6 sono disciplinate dalle norme dell'art. 27 dettate per analoghe attrezzature. Le modalità di intervento preventivo, ove necessarie, sono specificate di volta in volta.

1) Zone destinate ad impianti tecnologici di interesse comune - F1

Sono così classificate e individuate con appositi simboli e numerazioni nelle Tavole n. 19 e 20 del Piano Regolatore generale :

A) Impianti per reti tecniche

- 1) Serbatoio di accumulo dell'acqua potabile
- 2) Serbatoio di accumulo dell'acqua per usi irrigui
- 3) Opere terminali per fognatura acque bianche.

Detti impianti sono realizzabili in qualsiasi parte del territorio comunale, per esigenze connesse alla funzionalità delle pubbliche reti di servizio e, quindi, come tali, di pubblico interesse.

E' prescritto un raggio di rispetto intorno alle opere, non inferiore a m. 50, entro cui è vietata l'edificazione, e di cui è consentita la sistemazione a verde e a parcheggio di servizio.

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

B) Attrezzature tecnologiche di servizio urbano.

- 1) Discarica rifiuti solidi urbani
- 2) Impianto di depurazione
- 3) Mattatoio.

Gli impianti esistenti devono essere adeguati alle norme specifiche di legge entro 1 anno dall'approvazione del P.R.G., e mantenuti costantemente in piena efficienza.

Intorno agli impianti suddetti è vietata l'edificazione per un raggio di ml. 200. E' prevista la creazione di fasce di rispetto, sistemate a verde naturale, piantumate con alberi di alto fusto, per uno spessore minimo di m. 50 intorno ad ogni attrezzatura.

Modalità d'attuazione : Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o, in alternativa di iniziativa privata, previa autorizzazione dell'Amm/nc Comunale.

2) Zone per attrezzature civili di interesse urbano.

I parametri di utilizzazione di zona , in generale, salvo norme particolari di volta in volta prescritte , sono i seguenti:

- | | |
|----------------|---|
| a) R. C. = | 0,50 mq/mq |
| b) H max | 8,50 ml |
| c) parcheggi : | 2/3 mq/mq Su , nel rispetto dell' art. 25 |

L'altezza massima è derogabile per la zona F/8, esclusivamente in funzione delle esigenze di stoccaggio di prodotti agricoli (silos).

Sono destinate alle attrezzature elencate qui di seguito ed individuate nelle tavole di PRG nn. 19 e 20 ,con apposita numerazione:

ZONA F2 - Casa di riposo per anziani
 Attrezzatura pubblica esistente

ZONA F3 - Nuovo cimitero

L'area appositamente individuata nelle tavole di P.R.G. è destinata alle attrezzature cimiteriali. Di essa non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nella zona cimiteriale prevista dal P.R.G., le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno il 40% della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 24 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi, alla viabilità.

Per la realizzazione del nuovo cimitero si applicano i seguenti indici e parametri, oltre alle specifiche disposizioni regolamentari e di legge :

parcheggi = 1/10 mq/mq Sf - nel rispetto dei criteri dell'art. 25

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica. Gli eventuali interventi privati saranno appositamente regolamentati in sede di progetto.

Zona F4 - Attrezzature per impianti sportivi

Per i criteri generali di utilizzazione dell'area si richiama espressamente il rispetto delle prescrizioni dell'art. 24 e per i criteri di sistemazione delle aree a parcheggio l'art. 25.

Per la zona " 4" (cfr. Tavole 19 e 20 di PRG) è possibile , previo apposito piano particolareggiato, eliminare la viabilità esistente (denominata via Coppi) inclusa nella zonizzazione , al fine di ottenere un'estensione continua di area attrezzata per impianti sportivi.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o in alternativa, privata. Piano particolareggiato nel caso descritto dal precedente comma .

Zona F5 - disciplinate specificatamente nel successivo articolo 29, a cui si rinvia

Zona F6 - Attrezzature scolastiche private .

Valgono gli indici, parametri e prescrizioni delle analoghe attrezzature pubbliche di cui al precedente art. 27.

Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto delle leggi e regolamenti specifici in materia di edilizia scolastica.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa privata.

Zona F7 - Attrezzature commerciali e direzionali

Mostra mercato permanente

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o in alternativa, privata

Prescrizioni particolari : L'i.u.p. dovrà definire una soluzione architettonica unitaria dei volumi consentiti secondo gli indici e i parametri del punto 2 del presente articolo, solo per Rc e H. max.

Non meno del 5% della superficie utile realizzabile sarà destinata ad attività e servizi comuni. Standards urbanistici: a norma art. 5/2 D.M. 02.04.68 n. 1444

Distanze e distacchi: a norma art. 9/3 D.M. 02.04.68 n. 1444.

Zona F8 - Attrezzature per la conservazione e la commercializzazione di prodotti agricoli

Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o in alternativa, privata

Prescrizioni particolari : L'i.u.p. dovrà definire una soluzione architettonica unitaria dei volumi consentiti secondo gli indici e i parametri del punto 2 del presente articolo, solo per Rc e H. max.

Non meno del 5% della superficie utile realizzabile sarà destinata ad attività e servizi comuni. Standards urbanistici: a norma art. 5/2 D.M. 02.04.68 n. 1444

Distanze e distacchi: a norma art. 9/3 D.M. 02.04.68 n. 1444.

Zona F9 - Area da attrezzare per manifestazioni e spettacoli all'aperto - mercato settimanale

E' destinata a quest'uso l'area disposta lungo via degli Angeli, ai margini del Centro storico.

L'utilizzazione dell'area dovrà salvaguardare e valorizzare il rapporto visivo con il convento degli Angeli per chi proviene da via Notar Dattilo, da via M. Arditì e da Vico Arditì.

Qualsiasi manufatto dovrà distaccarsi dalla via degli Angeli di almeno m. 40, e l'area del distacco dovrà essere sistemata con piantumazione di essenze ad alto fusto (pini , cipressi ecc.).

Sono escluse dall'area sistemazioni con asfalto, le pavimentazioni saranno realizzate a disegno, in pietra naturale o artificiale, non levigata . Almeno il 10% della superficie territoriale sarà sistemata a prato.

E' consentita la realizzazione di servizi igienici pubblici, la sistemazione di spazi di sosta con panchine e sedili e di spazi coperti ma non chiusi.

I volumi consentiti saranno aggregati e collegati fra loro. Per l'utilizzazione dell'area valgono le seguenti prescrizioni speciali :

- indice di fabbricabilità fondiario : 0,02 mc/mq
- altezza massima: m. 3,50
- parcheggi : 1/5 mq/mq.

Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica

ZONA F 10 - Area deposito rottami e materiali vari all'aperto

E' prescritta una fascia di rispetto da strada di m. 20 , da piantumare con essenze sempreverdi , con funzione di schermo visivo.

Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica

ZONA F 11 - Stazione ferroviaria e attrezzature per i trasporti
Attrezzatura esistente

ZONA F 12 - Attrezzature culturali - Area convento degli Angeli.

L'area è destinata ad attrezzature culturali. Non sono consentiti aumenti nè modificazioni volumetriche degli edifici presenti nell'area che non siano richiesti dalle esigenze degli interventi di restauro architettonico e recupero funzionale a cui saranno sottoposti.

Le aree libere saranno sistemate a verde, nei modi previsti dall'art. 24 delle presenti norme. E' prescritta una dotazione di parcheggio pubblico al servizio dell'area pari a:

1/3 mq/mq di superficie utile da realizzare nel rispetto dei criteri dell'art.25

Modalità di attuazione : Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica

ART. 29 ZONE DI INTERESSE NATURALE. F5/A

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo della vegetazione e di tutti gli edifici e manufatti presenti. Gli interventi consentiti, sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela: a questo scopo il P.R.G. si attua per intervento preventivo esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione, elaborati a cura del Comune.

Prima dell'applicazione dei piani particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, della vegetazione nonché degli edifici compresi in questa zona, salvo interventi di consolidamento delle strutture e di risanamento da sottoporre a domanda di concessione edilizia.

La zona regolamentata dalle presenti norme, contrassegnata F5/A nelle tavole di piano, comprende un vasto comprensorio ai margini del centro abitato, in cui sono comprese aree a bosco e a macchia, una vecchia masseria, la villa Villani.

Il bosco e la macchia saranno destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto fra l'uomo e l'ambiente. All'interno di questi, è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale, (salvo che per i mezzi di soccorso) di elettrodotti, di linee telegrafiche e telefoniche, la installazione di impianti pubblicitari, l'allestimento di campeggi, anche precari, qualunque prelievo di terra, e altri materiali inerti che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; l'asportazione o il danneggiamento di piante e fiori, qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali, il disturbo ed il danneggiamento; la cattura e l'uccisione di animali, la raccolta e la distruzione dei nidi, la manomissione delle tane e dei ricoveri animali .

La manutenzione degli edifici compresi nella zona non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione del piano particolareggiato di esecuzione, che dovrà prevederne l'acquisizione pubblica ed una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

I parcheggi sono vietati, così come la manomissione delle strade comprese nell'area che vanno tutelate nel loro assetto naturale. E' fatto divieto di manomettere, in particolare, i muretti a secco di recinzione, di asfaltare le strade, di rimuovere le alberature isolate. L'accesso al parco naturale sarà assicurato con parcheggi realizzati all'esterno delle aree alberate.

All'interno del parco naturale potranno essere previsti dal piano particolareggiato di esecuzione nuovi sentieri pedonali e tappeti erbosi, adatti alla sosta, in armonia con l'ambiente naturale circostante.

Obiettivo principale del piano particolareggiato di esecuzione sarà quello di difendere e potenziare il verde, salvando questa risorsa dall'abbandono e dal deperimento, stabilizzare e correggere, se necessario, l'assetto idrogeologico, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata dalla proprietà dell'immobile, si provvede ad adeguare l'art. 29 delle Norme tecniche del PRG. con la seguente prescrizione:

La "Villa Soccorso", in uno con le relative pertinenze, individuabili nella Tavola n. di PRG come "immobile da tutelare" con retino rigato all'interno della zona F5/A, potrà essere utilizzata dai privati proprietari con possibilità di intervento compatibili con le prescrizioni generali della zona così come riportate nelle presenti norme e nel presente articolo.

Pertanto, l'edificio delle villa con le relative pertinenze a parco potrà essere utilizzata dai proprietari con interventi di iniziativa privata in linea con le indicazioni di piano, da attuare nel termine di 5 anni dall'approvazione definitiva del Piano Regolatore generale.

2) Zone destinate a parco attrezzato. F5 /b

Consistono in tutte quelle aree con destinazione F5, ad esclusione della F5/A.

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi, moderatamente attrezzate, da tutelare o da formare. Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni precarie, anche per il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari per la manutenzione del parco, attrezzature per la sosta e per il ristoro, quali panchine e tavoli

all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson; attrezzature per la ginnastica all'aperto; viabilità pedonale e ciclabile e, solo marginalmente al parco, per la viabilità motorizzata; parcheggi marginali per l'accesso.

La realizzazione dei chioschi e delle attrezzature, secondo le previsioni dei piani di intervento, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione; ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico del servizio: scaduto il termine, non rinnovabile della concessione il Comune entra in proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Le aree con questa destinazione e gli edifici compresi nelle zone saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del piano particolareggiato di esecuzione che sarà obbligatorio.

Le aree da attrezzare saranno sistemate a bosco, nella misura minima del 60% della superficie territoriale St: le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale, curando, per i parchi di nuovo impianto, che almeno il 70% degli alberi messi a dimora siano latifoglie. La superficie territoriale inoltre, per almeno il 20% sarà sistemata a prato.

Per quanto disposto nelle presenti norme, si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura: 0,002 mq/mq

Altezza massima H = 3, 50 ml., salvaguardando gli edifici esistenti da tutelare

Parcheggi = 1 /20mq/mq St da realizzare nel rispetto dei criteri dell'art 25.

ART. 30 ZONE PER LA VIABILITA' E LA FERROVIA

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico). In queste zone, l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni. Sono suddivise in: zone per la viabilità e zone ferroviarie. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

1) Zone per la viabilità.

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico, comprese gli spazi di sosta, dei veicoli su gomma.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona dove sarà ricavata la viabilità, nei rimanenti casi, solo la sede viaria: nel primo caso, il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona senza che ciò comporti variante al P.R.G. Va comunque rispettato lo schema di funzionamento della rete e i rapporti con l'ossatura viaria a carattere urbano ed extraurbano.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici ed i pedoni e i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle successive norme sugli accessi, con una superficie destinata a parcheggio.

Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli edifici e degli impianti è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti, o privati che, costruendo l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 25. scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che necessita l'uso.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Nell'ambito delle zone per la viabilità, le sedi stradali ed i relativi nodi sono così suddivisi:

a) Viabilità extraurbana - con funzione di collegamento provinciale e intercomunale.

Essa è accessibile solo attraverso i nodi attrezzati indicati nelle tavole di P.R.G.: fuori dall'area dell'aggregato urbano essa è accessibile attraverso eventuali nuovi accessi canalizzati distanti almeno 500 m. tra loro. Gli accessi esistenti, che non rispondano a queste condizioni, saranno progressivamente chiusi con la realizzazione di soluzioni alternative opportunamente convenzionate con il Comune e gli interessati. Fuori dal centro abitato, le distanze da osservarsi nella edificazione, misurate a partire dal ciglio della strada, sono quelle previste per la categoria B e C nel D.M. 1. 4. 1968, pari a ml. 40 per la nazionale, ml. 30 per le altre strade.

b) Viabilità primaria - con funzione di raccordo principale fra la viabilità attrezzate e canalizzate e la viabilità di distribuzione.

E' accessibile con normali immissioni semaforizzate o meno con obbligo di precedenza. La disciplina comunale del traffico curerà progressivamente lo snellimento della circolazione di tale viabilità attraverso semaforizzazioni, riduzione degli accessi, ed eventuali divieti di svolta a sinistra .

c) Viabilità di distribuzione con funzione capillare nel tessuto urbano.

E' accessibile attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stazionamento disimpegnare il movimento pedonale a quello meccanico.

d) Viabilità pedonale - con funzione di recupero della dimensione umana.

Sarà progressivamente ampliata in modo particolare nel centro storico, in base alle apposite indicazioni del P.R.G. e attraverso la disciplina comunale del traffico. Nelle aree di nuovo insediamento e nelle zone di interesse naturale, la viabilità pedonale, sarà esplicitamente prevista attraverso i progetti per l'intervento urbanistico preventivo.

2) Zone ferroviarie.

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti ai relativi servizi ed impianti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

3) Scavalcamenti pedonali in quota della ferrovia.

Il P.R.G. prevede due scavalcamenti pedonali indicati nelle tavole di P.R.G. in scala 1/2000. L'attuazione di detti interventi è di iniziativa pubblica e comporta l'acquisizione delle aree necessarie tramite esproprio, sulla base del progetto esecutivo relativo che sarà sottoposto all'approvazione del C.C. e di tutti gli organi competenti.

CAPITOLO VIII

ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 31 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A. NORMATIVA DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI PER GLI STRUMENTI ESECUTIVI DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

All'interno delle aree perimetrate nel piano regolatore generale nelle tavole 1:1000, relative al centro storico e alle aree adiacenti, gli interventi diretti sono subordinati alla approvazione preventiva dei piani particolareggiati e dei piani di recupero per le zone di degrado individuate.

Nelle more di redazione dei piani particolareggiati attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tendenti alla conservazione e valorizzazione del contesto urbano esistente, fermo restando che per gli immobili assoggettati al vincolo di tutela ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, ivi compresi quelli assoggettabili a norma della suddetta legge, ogni intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza ai BB.AA. ai sensi della legge 1089/39.

La finalità principali dei piani particolareggiati saranno:

- l'individuazione delle aree e degli immobili da acquisire dal Comune per finalità di pubblico interesse, coincidenti essenzialmente con l'esigenza di migliorare le condizioni d'uso e di vivibilità dell'intero ambito nel rispetto del principio della tutela, della salvaguardia e del recupero complessivo dell'area;
- l'individuazione e la disciplina particolareggiata delle trasformazioni compatibili con i caratteri dell'area, le modificazioni possibili da consentire e da incentivare delle destinazioni d'uso e della consistenza degli immobili, attraverso processi di accorpamento e di rifusione particellare delle singole unità immobiliari, tenendo conto della specifica esigenza di individuare spazi da destinare alle attività artigianali di tipo compatibile con le caratteristiche residenziali della zona.

All'atto della redazione dei piani particolareggiati e dei piani di recupero, sarà inoltre valutata la possibilità di attuare gli interventi attraverso i dispositivi della legge n. 167/62.

L'adozione dei piani particolareggiati dell'area avverrà entro un anno dall'adozione del P.R.G. e la loro approvazione sarà subordinata all'approvazione definitiva del P.R.G., salvo che per le parti compatibili con il regime di salvaguardia applicato al vigente P d F .

I piani di recupero avranno attuazione a partire dal primo P.P.A.

Fino all'approvazione dei piani particolareggiati e degli altri strumenti di intervento preventivo, nelle aree non edificate comprese nel perimetro del p.p., non sarà consentita l'edificazione. L'utilizzazione di dette aree, anche se classificate come zone omogenee di tipo B, per evidenti esigenze di tutela ambientale, dovrà essere disciplinata da norme specifiche di p. p. che ne garantiscano una utilizzazione compatibile con i caratteri architettonici ed ambientali del centro storico.

L'approvazione dei p.p. relativi al centro storico e alle aree interne al loro perimetro, è assoggettata al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti con cui dovranno essere concordate preventivamente alla redazione dei p.p. i criteri e la natura delle trasformazioni necessarie per migliorare le condizioni di fruizione e di vita del c. storico, da consentire.

L'acquisizione del parere favorevole di cui sopra esonera gli interventi edilizi diretti consentiti dal P.P. dall'acquisizione di analogo parere preventivo alle concessioni edilizie, fatta eccezione per gli edifici tutelati o da tutelare ai sensi della legge 1089/39.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso da consentire nella zona, previa attenta verifica delle compatibilità con le caratteristiche tipologiche da tutelare, i p.p. potranno prevedere:

- residenza stabile degli attuali abitanti;
- residenza da recuperare per uso turistico in proporzione non eccedente 1/4 delle capacità del patrimonio edilizio esistente destinato ad uso residenziale;

- attività commerciali
- attività artigianali compatibili con il carattere della zona;
- servizi pubblici o privati ma di uso pubblico d'interesse sociale o per lo svago;
- attività terziarie in misura non eccedente 1/4 delle capacità ricettive complessive del patrimonio edilizio esistente.

I p.p. dovranno inoltre disciplinare il recupero e la tutela di tutti gli elementi di arredo urbano tradizionali, organizzando e verificando altresì il sistema di circolazione pedonale indicato nel P.R.G.

Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta alla necessità di tutelare e mantenere aree significative destinate a giardini o orti di pertinenza delle abitazioni che il P.R.G. definisce caratteristiche tipologiche intangibili.

ART. 32 DISCIPLINA PER LA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A

Zona A/1 - Edificazione di particolare valore storico, artistico, ambientale.

In questa zona sono ammesse esclusivamente operazioni di risanamento conservativo e l'eliminazione delle superfetazioni non congruenti. Detti interventi saranno effettuati con i criteri del restauro. Sono vietati gli aumenti volumetrici.

Zona A/2 - Edificazione di modesto valore architettonico, su impianto urbanistico di rilevante interesse tipologico.

- a) conservazione e ripristino degli elementi esterni nel loro insieme (pareti, coperture accessi, finestre, pavimentazioni viarie) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali;
- b) eliminazione degli elementi estranei presenti come superfetazioni, infissi ecc.
- c) sono consentite limitate modificazioni dell'impianto distributivo interno per dotare gli spazi abitativi di tutti i servizi igienici e tecnologici necessari; senza aumenti volumetrici.

Zona A/3 - Edificazione di modesto valore architettonico con interventi incorporati aventi valore di documento.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti a) b) e c) della zona A2. Non potrà essere autorizzato nessun intervento che non preveda il restauro degli elementi avere valore di documento.

Zona A/5 - Edificazione in contrasto con l'ambiente e con i caratteri tipologici dell'insieme urbano. Sono consentite possibilità di demolizione. I nuovi interventi conseguenti dovranno prevedere l'adeguamento all'ambiente circostante, sia per l'inserimento planovolumetrico che per l'aspetto costruttivo ed architettonico, previo parere vincolante della Soprintendenza ai monumenti da acquisire a cura del proprietario prima dell' esame della C.E.C. Sono vietati gli aumenti volumetrici che non riconsiderino l'adeguamento stilistico architettonico dell'intero edificio in contrasto. L'altezza del nuovo edificio da progettare non dovrà superare quella degli edifici adiacenti.

In caso di altezze diverse, prevale quella inferiore. Lo stesso vale per il numero dei piani di prospetto. Il p.p. potrà modificare questo criterio, precisandolo ulteriormente. Sarà consentito il rapporto di copertura massimo del lotto di pertinenza pari al 75%.

Il nuovo progetto dovrà essere corredato da uno studio di ambientamento che documenti lo stato di fatto in scala 1/200 dei fronti stradali, sia nel lato in cui è collocato l'intervento che su quello prospiciente, per tutto lo sviluppo della strada su cui insiste l'intervento.

In tutte le sottozone individuate saranno comunque sempre possibili gli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 2 del R.E.C., che dovranno essere preventivamente autorizzati dal sindaco, con semplice autorizzazione o con concessione ai sensi delle leggi vigenti.

Per tutti gli interventi elencati al presente articolo è prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- Le facciate saranno trattate applicando esclusivamente materiali tradizionali o a vista o con intonaco civile tinteggiato a calce di colori bianco o "tufo".
- Gli infissi esterni, compresi portoni, portoncini e vetrine saranno in legno verniciato nei colori bianco, verde, marrone o nero secondo le indicazioni che di volta in volta saranno impartite dal Sindaco sul parere della C.E.C. Per l'oscuramento degli ambienti si applicheranno esclusivamente scuri interni in legno o persiane alla romana. Qualora fosse necessaria e consentita l'apertura di nuovi vani di porta o finestra, dovrà essere rispettata, fra altezza e larghezza del nuovo vano, la proporzione $H = 2L$.

E' fatto divieto di realizzare pensiline. Eventuali strutture di protezione degli infissi non dovranno superare aggetti di cm. 25.

Gli antichi pluviali dovranno essere rigorosamente rispettati. Eventuali nuovi dispositivi di discesa delle acque pluviali dovranno essere incassati nella muratura.

Le zoccolature esterne agli edifici saranno realizzate utilizzando esclusivamente materiali e sagome tradizionali.

Le recinzioni dovranno essere ripristinate secondo corretti metodi di restauro, nel rispetto scrupoloso dei materiali e delle tecnologie tradizionali. E' fatto divieto di sostituire le attuali recinzioni in muratura con recinzioni metalliche.

Gli elementi di finitura in contrasto dovranno essere progressivamente eliminati, mentre dovranno essere scrupolosamente conservati e restaurati tutti gli elementi tipologici tradizionali, caratterizzanti in modo particolare l'arredo e l'attrezzatura delle corti pubbliche e private, (scale, bocche di cisterne e di pozzi, lavatoi, canali in pietra per il convogliamento delle acque piovane, camini, pozzi ecc.)

Per i locali da destinare ad attrezzature commerciali, botteghe artigiane, e servizi in genere, è da escludere l'apposizione di insegne pubblicitarie poste a bandiera o direttamente applicate sulle facciate degli edifici, ad eccezione di quelle realizzate in ferro battuto realizzate con tecnologie artigianali tradizionali, secondo modelli sottoposti alla preventiva approvazione della Soprintendenza. Sono consentite soluzioni alternative purchè realizzate in legno con scritte dipinte a mano, anche in questo caso con l'approvazione preventiva della Soprintendenza. E' fatto comunque divieto di usare insegne con illuminazione al neon.

Per la protezione dei locali ad uso commerciale, artigianale o altro, è fatto divieto di utilizzare serrande metalliche. Sarà invece consentito l'uso di portoni e portoncini di protezione in legno.

Gli spazi esterni pedonali pubblici o privati saranno pavimentati con basoli di pietra calcarea o materiali alternativi analoghi in pietra artificiale di piccolo formato, con esclusione dell'asfalto.

I gradini e le scale esterne di accesso alle unità abitative dovranno avere pedate e alzate in pietra calcarea o in pietra artificiale, opportunamente sagomata.

E' fatto divieto di utilizzare per imbotti e soglie di porte e finestre imbotti in marmo lucidato (travertino, Trani ecc.) e che, comunque, non siano

opportunamente raccordati con il piano coincidente con il fronte dell'edificio in cui si inserisce l'apertura.

Le reti di distribuzione e derivazione ENEL e SIP dovranno essere realizzate in cunicolo, con cassette di derivazione poste alla base degli edifici in posizioni tali da non compromettere i caratteri architettonici dell'edificio.

Per tutti i progetti relativi ad interventi nella zona omogenea di tipo A ed aree adiacenti comprese nel perimetro di p. p., è prescritto un accurato rilievo in scala 1/50 dello stato di fatto precedente all'intervento, oltre agli studi di ambientamento, da documentare anche solo fotograficamente se non è prescritto diversamente dalla presente disciplina.

Il rilievo e gli studi di ambientamento dovranno essere autenticati dal visto dell'U. T. C. che lo apporrà solo dopo averne verificato la perfetta rispondenza con lo stato dei luoghi e con le norme del presente regolamento.

La autenticità del rilievo, certificato dal visto dell'U.T.C. è il presupposto indispensabile preliminare alla redazione dei progetti. La mancanza del rilievo così autenticato renderà nullo qualsiasi provvedimento di autorizzazione o concessione.

Il progetto generale degli interventi proposti sarà redatto sulla base delle tavole di rilievo, nella stessa scala. Di tutti gli elaborati saranno prodotte tavole di confronto con colorazione rossa per le parti o gli elementi di nuova costruzione, in giallo per quelli da demolire.

ART. 33 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono così definite le zone territoriali omogenee di tipo B. Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, escluse dalle zone di espansione del programma di fabbricazione vigente prima dell'approvazione del P.R.G.

In generale, a queste zone non si è riconosciuto un valore storico-ambientale prevalente da tutelare, salvo che per alcuni edifici appositamente individuati nell'allegato n. 16 in scala 1/2000 e nelle tavole di P.R.G. n. 20, per cui si applicano apposite norme di tutela ai sensi dell'art. 39 della presente normativa.

Pertanto, l'entità delle modificazioni e trasformazioni nella zona sono le massime consentite, compatibilmente con l'impianto urbanistico generale e con esigenze generali di disciplina, anche visiva, dell'ambiente.

Dette modificazioni riguarderanno essenzialmente gli interventi che si rendono necessari per adeguare gli standards abitativi delle singole unità immobiliari, per adeguare gli edifici ai caratteri residenziali della zona, per reperire gli spazi funzionali necessari per migliorare il generale sistema della mobilità e dei servizi.

All'interno delle zone omogenee di tipo B, sono stati individuati diversi gradi di possibilità di intervento, a cui corrispondono le sottozone, e le zone B speciali sottoposte a particolare disciplina in relazione a specifici obiettivi di piano.

Pertanto, le zone territoriali omogenee di tipo B sono così articolate:

Zona B/1 - completamento ed ampliamento dell'edilizia esistente;

Zona B/2 - completamento e moderati ampliamenti dell'edilizia esistente, con particolari vincoli tipologici;

Zona B/3 - zona sottoposta a particolari norme di controllo delle tipologie e dei volumi, in relazione ad esigenze di tutela di edifici di interesse storico-artistico o ambientale, vincolati con la legge n. 1089/39;

Zona Bs - Zone B speciali.

- a) Bs1 e Bs2 - comparti da ristrutturare con obbligo di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata, sottoposti a normativa di dettaglio;
- b) Bs3 - comprende gli edifici di particolare qualità architettonica, da tutelare con specifico controllo sulle modificazioni, da attuare con intervento edilizio diretto.

ART. 34 DISCIPLINA URBANISTICA DELLA ZONA B.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza e studi professionali;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) attrezzature a carattere religioso;
- e) ristoranti, bar, pensioni, e piccole attrezzature alberghiere;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente;
- g) commercio al dettaglio;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- l) garages di uso pubblico.

Per le zone B1 - B2 - B3 valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni: i caratteri della nuova edificazione dovranno essere armonizzati per materiali, coloriture, forme e tipologie con quelli delle costruzioni preesistenti. In particolare non sarà consentito l'uso di coperture inclinate, rivestimenti in tegole, marmi, Klinker, maioliche e simili.

In dette zone il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto, ad eccezione delle aree incluse in perimetri di p.p. la cui edificazione sarà disciplinata da apposite norme, tutela di ambienti e/o edifici di valore storico-artistico.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 35 DISCIPLINA DELLA ZONA B1

- a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (I.F)
per i nuovi edifici I.F = 5.00 mc/mq.
- b) Rapporto di copertura (R.C.) = 65% della superficie fondiaria (S.F) del lotto;
- c) Altezza massima degli edifici (H) = m. 11.50 nel rapporto $H/L = 1.50$ dove L deve intendersi la larghezza stradale;
- d) Distanza tra fabbricati (D) = minimo m. 10.00
- e) Distacco dai confini - maggiore o uguale a m. 5,00 salvo nel caso dell'edificazione sul confine ed in aderenza ad edifici preesistenti.

L'altezza massima stabilita al comma precedente può essere utilizzata solo nei casi in cui il piano terra dell'edificio da costruire sia destinato ad attività non residenziale fra quelle consentite nella zona.

Nei casi di sostituzione attraverso, interventi di demolizione-ricostruzione o ampliamenti, l'altezza massima (H) non potrà superare m. 8.50.

ART. 36 DISCIPLINA DELLA ZONA B2

- a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (I.F) I.F= 5.00 mc/mq.
- b) Rapporto di copertura (R.C.) = 70% della superficie fondiaria (S.F) del lotto.
- c) Altezza massima degli edifici (H) = m. 8.50
- d) Distanze tra gli edifici e distacchi dai confini: valgono le disposizioni delle zone B1 di cui al precedente art.35 .-

Prescrizioni speciali per gli isolati delimitati dalle vie Cesi e Zara e dalla via del Mare, via di Vittorio e vico Marchese Arditì.

Nei due isolati delimitati dalle vie suddette, l'edificazione sarà consentita sulla base di una progettazione che consideri unitariamente l'intero contesto edilizio della maglia urbana interessata dall'intervento, al fine di coordinare e di armonizzare le scelte progettuali di nuovi edifici con le caratteristiche tipologiche e tecnico-costruttive preesistenti nel più immediato ambiente. In particolare: le altezze degli edifici, gli allineamenti su strada, i materiali e le finiture esterne nonché il tipo edilizio dovranno essere armonizzati con le preesistenze in modo da rispettare sempre un criterio di unitarietà architettonica con il contiguo centro storico.

Si dovranno, ~~altresì,~~ applicare le norme sull'arredo urbano prescritte nel precedente articolo 32.

ART. 37 DISCIPLINA DELLE SOPRAELEVAZIONI IN ZONA B1 E B2**a) Rapporto di copertura (RC).**

E' consentita la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente non superando $RC. = 70\%$ della superficie fondiaria (SF) del lotto.

b) Altezza massima degli edifici (H) = m. 9.00**c) Distanze e distacchi**

- Gli edifici contigui ubicati sullo stesso confine, dovranno essere sopraelevati in aderenza o comunione relativamente alle sole pareti in aderenza o comunione a piano terra.

In caso di sopraelevazione con ampliamento del piano terra, si applicherà la seguente disciplina:

- Rapporto di copertura (R.C.) - Sc/Sf dove Sc è la superficie coperta costituita dalla superficie coperta dell'edificio esistente più la superficie coperta dell'ampliamento.
- E' consentita la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente con ampliamento del piano terra non superando il 70% della superficie fondiaria (Sf) del lotto.
- Altezza ampliamento (H) non superiore all'altezza del piano terra esistente.
- Distanza tra fabbricati (D) = minimo m. 10,00
- Per la sopraelevazione valgono le norme dei commi precedenti relativi alla sola sopraelevazione.
- L'edificazione dovrà avvenire in linea con i fabbricati preesistenti e con tipologie conformi a quelle del fronte stradale relativo all'isolato in cui è inserito l'edificio. La soluzione architettonica del prospetto della parte sopraelevata dovrà essere analoga per materiali, proporzionamenti,

caratteri stilistici, coloriture al prospetto preesistente di cui il nuovo prospetto deve essere considerato il naturale completamento.

ART. 38 DISTACCO DAL CONFINE POSTERIORE

Nei casi di nuove costruzioni, compreso demolizioni, ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, è prescritto il distacco minimo dal confine posteriore di m. **5.00**.

Si considera confine posteriore il lato del lotto opposto al fronte stradale, ad eccezione per i lotti ad angolo. Ad essi si applicheranno le norme relative ai confini laterali.

ART. 39 DISCIPLINA DELLA ZONA B3

L'edificazione nelle zone B3 è sottoposta a speciali norme di controllo delle tipologie e dei volumi per esigenze di tutela dell'ambiente in relazione alla vicinanza del convento di San Giovanni Battista, vincolato ai sensi della legge n° 1089/39.

E' prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice massimo di fabbricabilità fondiaria (I.F.) = 3. 00 mc/mq;
- b) potrà modificare questo(RC) = 50% della superficie fondiaria del lotto (S.F.);
- c) altezza massima degli edifici = m. 4 .50;
- d) distanza tra fabbricati minimo m. 10,00;
- e) distacco dai confini maggiore o uguale a m. 5, 00.

E' prescritto l'obbligo di costruzione sul confine nel caso di edifici preesistenti su lotti adiacenti già edificati sul confine;

- f) Per il distacco dal confine posteriore valgono le norme dell'art. 38.

ART. 40 DISCIPLINA DELLE ZONE B SPECIALI (Bs1 E Bs2)

In dette zone il Piano si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica o privata applicando il comparto di cui all'art. 16 delle presenti norme, ove prescritto.

Normativa di dettaglio del comparto Bs1

A seguito di accoglimento da parte della G.R. con Delibera n. 9120 del 27.12.1994 delle osservazioni presentate dai signori Scorrano Raffaele, Mele Andrea, Ciullo Dante per l'isolato denominato Bs1 mantiene la disciplina del Programma di Fabbricazione previgente al presente Piano Regolatore Generale.

Le relative tipizzazioni sono quelle riportate nella tavola 1:2000 del centro abitato con la seguente normativa.

Nuove costruzioni in ZONA BS1 (ex zona B1 del Pdf)

1) Destinazione

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle norme del Programma di fabbricazione

2) indice di fabbricabilita' fondiario max ammesso : 5,00 mc/mq

3) Altezza massima

l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà in nessun caso essere superiore a m. 11,50, nel rispetto comunque del rapporto $h/l \leq 1,5$, dove l deve intendersi la larghezza stradale;

4) Numero dei piani

il numero dei piani sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli articoli del regolamento edilizio

5) Indice di copertura max ammissibile pari al 65%

6) Distacchi minimi dagli edifici e dai confini

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine, il distacco minimo fra gli edifici e, quindi, la distanza tra pareti finestrate e non, prospicienti spazi interni, siano essi privati o pubblici, è di m. 10,00 (minimo dai confini m. 5,00).

La distanza minima dal ciglio stradale sarà determinata dall'allineamento con gli edifici esistenti e dalle prescrizioni degli elaborati di progetto.

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO Eb

Destinata a parcheggio come da P. di F.

ART. 41 NORMATIVA DI DETTAGLIO DEL COMPARTO Bs2

E' così definito il complesso immobiliare composto dagli edifici e dagli spazi anche di proprietà pubblica circostanti la stazione del F.F.S.E. secondo il perimetro riportato nella tavola di P.R.G. n. 20 in scala 1:2000.

Destinazioni d'uso consentite:

- attività commerciali, servizi e attrezzature per lo svago;
- terminal dei trasporti su gomma;
- studi professionali;
- alberghi o pensioni;
- residenza per non oltre il 40% della cubatura totale realizzabile.

Modalità d'attuazione:

Piano particolareggiato (P.P.) finalizzato ad individuare spazi adeguati per il terminal del trasporto pubblico su gomma di proprietà pubblica .

Interventi consentiti:

Ricostruzione urbanistica e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

S.T. = area compresa nel perimetro del P. P.

S.F. = al 40% della S.T. come sopra definita

R.C. = al 60% di S.F.

I.F.T. = 2, 5 mc /mq.

H. max = m. 11,50

Distanze dagli edifici e distacchi a norma del D.M. 02.04.1968 n. 1444 art. 9

Parcheeggi o autorimesse:

per ogni destinazione d'uso da insediare saranno calcolati spazi per parcheggi pubblici o autorimesse così come definiti nell'art. 25 delle presenti norme.

La quantità totale da assicurare sarà data dalla somma delle quantità parziali relative ad ogni destinazione d'uso nella misura effettivamente prevista.

L'attuazione del P.P. sarà di iniziativa pubblica o privata o mista, in tal caso il P.P. dovrà definire lo schema di convenzione e gli oneri dei privati conseguenti alla attuazione del piano.

L'attuazione del comparto Bs2 è subordinata alle previsioni dei P.P.A.

ART. 42 NORMATIVA DELLA ZONA Bs3

La zona Bs3 comprende gli edifici e gli immobili a presenza diffusa nel centro abitato che, per particolare qualità architettonica, o anche solo tipologica, sono considerati dal P.R.G. degni di tutela, al fine di conservare all'ambiente urbano di Presicce caratteristiche proprie della sua identità storica e urbana.

Detti immobili sono espressamente individuati nelle tavole n. 15 e 16 in scala 1:2000 del P.R.G.

Particolare ruolo in questa categoria di immobili svolgono i giardini di pertinenza di abitazioni, che il P.R.G. considera caratteristiche tipologiche da mantenere.

Sono stati pertanto definiti i seguenti casi:

Bs3. a - complessi immobiliari composti da edificio con annesso giardino privato di pertinenza .

Interventi consentiti:

manutenzione ordinaria e straordinaria da sottoporre a domanda di concessione o autorizzazione ai sensi del vigente R.E.C. Interventi di ristrutturazione edilizia che si limitino a definire una migliore organizzazione degli impianti tecnologici. Eccezionalmente, su parere della C.E.C. sono consentiti aumenti volumetrici in ampliamento orizzontale del volume esistente, purchè essi non comportino un aumento della superficie coperta complessiva superiore al 15% di quella occupata dall'edificio tutelato escluse le superfettazioni in contrasto, e purchè tali ampliamenti, da ubicare sul centro dell'edificio non vengano a modificare i caratteri espressivi delle quinte stradali.

Per tali immobili sono vietati interventi di demolizione, di modificazione della facciata, di costruzioni accessorie.

Le demolizioni sono consentite per le sole eventuali superfettazioni in contrasto con i caratteri dell'edificio.

Bs3. b - Complesso immobiliare appositamente individuato nella tavola n. 20 di P.R.G. in scala 1: 2000, composto da edificio e giardino. In questo caso è

prevalente l'esigenza di tutelare il giardino in quanto componente importante di caratteri ambientali da salvaguardare.

L'edificio annesso al giardino non presenta particolari vincoli, pertanto ne sarà consentita la demolizione con possibilità di ricostruzione secondo le seguenti norme:

- comparto di minimo intervento coincidente con l'area perimetrata nel P.R.G. (superficie fondiaria)
- R.C. max = 35 % S.F.
- H. max = 8,50 m.
- Distacchi dai confini: è prescritta la costruzione in aderenza sui confini laterali.
- allineamento stradale: sullo stesso piano dei fronti adiacenti.

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto previa stipula di speciale convenzione con il Comune che a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio della concessione preveda la cessione obbligatoria al Comune dell'area da destinare a percorso pedonale, e di quella da destinare a parcheggio così come individuate nella tav. n. 20 del P.R.G. scala 1:2000.

Detto percorso pedonale dovrà attraversare l'edificio da riedificare sul fronte mettendo in comunicazione la via V. Veneto con via Roma.

ART. 43 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante P.L.C. o P.E.E.P., quest'ultimo nella misura e con le modalità deliberate dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione del Nuovo Piano di zona per l'edilizia economica e popolare. Si precisa che il reperimento di aree per interventi ex legge 167/62 dovrà effettuarsi nell'ambito delle zone di tipo C con criterio di omogeneità, seguendo le disposizioni della legge 167/62.

Queste zone comprendono in parte aree già previste e disciplinate dal P.di F. precedente alla redazione del P.R.G., in gran parte già lottizzate e convenzionate, di cui alcune in fase avanzata di edificazione e di urbanizzazione.

Per semplicità gerativa per tali zone è stata mantenuta la disciplina del P. di F. che si riporta integralmente nelle presenti norme.

Nelle tavole di piano i comparti di espansione sono stati numerati progressivamente con riferimento alla sottozona di appartenenza.

Nei limiti degli indici e prescrizioni stabilite per ciascuna zona "C", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza;
- studi professionali;
- piccole attrezzature alberghiere secondo le prescrizioni dell'art. 54 delle presenti norme;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- attrezzature per il culto;
- attrezzature per lo svago;
- autorimesse di uso pubblico;
- servizi vari di proprietà pubblica (standards urbanistici).

I comparti individuati nelle tavole del Piano Regolatore Generale saranno attuati secondo le procedure previste dall'art. 15 della L.R. 6/79 sui comparti edificatori.

ART. 44 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "Co"

Comparto n. 1

Stato d'attuazione: lottizzazione approvata e convenzionata (delibera C.C. n. 74 del 24.9.1983; data convenzione 23.1.1985).

Indici e parametri dell'intervento urbanistico preventivo:

I.F.F. = 4.50 mc/mq.

H. max edifici = m. 11,50

R.C. max = 70%

Distacco dai confini = m. 3.00 minimo

Distanza tra edifici = m. 6.00 minimo

Numero piani fuori terra = 3

Standards urbanistici:

aree individuate e definite nel P.L.C. secondo le prescrizione dell'Assessorato all'Urbanistica e all'Edilizia Residenziale. Settore Urbanistico, contenute nella relazione n. 4912 del 26.2.1982, parte integrante della delibera G.R. n. 3290 del 29.3.1982 "approvazione variante P.di F."

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni del P.L.C.

ART. 45 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C1"

Comparto n. 2

stato d' attuazione: lottizzazione autorizzata (delibera C.C. n. 211 del 26.11.1984)

Indici e parametri dell' intervento urbanistico preventivo:

- I.F.T. = 1,64 mc/mq
- I.F.F. = 3.00 mc/mq
- H. max edifici = m. 12.00
- R. C. max = 0,40 mq/mq
- Numero di piani = 3 F. T.
- Accessori = 0,12 mc/mc
- Distanza tra fabbricati = m. 10.00 minimo o in aderenza
- Distacco dai confini = m. 5.00 minimo o sul confine

Standards urbanistici:

- Aree per l'istruzione = 0,070 mq/mq
- Attrezzature di interesse comune = 0,031 mq/mq
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport = 0,14 m q/m q
- Parcheggi pubblici = 0,039 mq/mq

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni del P.L.C.

Comparto n. 3

stato d'attuazione: lottizzazione autorizzata (nulla-osta regionale con D.P.R. n. 1947 del 16.7.1974; convenzionata il 18.5.1976)

ART. 46 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C2"

Comparto n. 4

Stato d'attuazione: lottizzazione autorizzata (nulla-osta regionale D.P.R. n. 575 del 28.2.1974 convenzionata il 28.8.1975).

Comparto n. 5

stato d'attuazione: lottizzazione autorizzata (nulla-osta regionale D.P.R. n. 224 del 6.2.1979 convenzionata il 29.4.1979).

Indici e parametri dell'intervento urbanistico preventivo:

I.F.T. = 1,46 mc/mq

I.F.F. = 2,50 mc/mq

H. max edifici = m. 9

R.C. max = 0,35 mq/mq

Numero dei Piani = 2 F.T.

Accessori = 0,12 mc/mc

Distanza edifici = m. 10.00 minimo o in aderenza

Distacco dai confini = m. 5.00 minimo o sul confine

Standards urbanistici:

- Area per l'istruzione = 0,062 mq/mq
- Attrezzature di interesse comune = 0,028 mq/mq
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,25 mq/mq

- Parcheggi pubblici = 0,035 mq/mq

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni del P.L.C.

ART. 47 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C3"

Comparto n. 6

stato d' attuazione: lottizzazione autorizzata (nulla-osta regionale D.P.R. n. 626 del 28.03.1978 convenzionata il 2.8.1978).

Comparto n. 7

stato d'attuazione: non lottizzata

lottizzazione in corso di perfezionamento alla data di adozione del P. R.G.

Comparto n. 8

stato d' attuazione: lottizzazione approvata (nulla-osta regionale delibera G.R. 3144 del 17.04.1981; convenzionata il 09.10.1982).

Comparto n. 9

stato d' attuazione: lottizzazione autorizzata (nulla-osta regionale D.P.R. n. 2773 del 09.12.1976 convenzionata il 27.04.1979).

Comparto n. 10 (P.E.E.P.)

stato d'attuazione: Piano di zona legge n. 167 pubblicato sul B.U.R. n. 48 del 22.11.1975 approvato con D. P. R. n. 4879 del 12.11.1975) .

Indici e parametri dell'intervento urbanistico preventivo:

I. F. T. = 1.24 mc/mq

I. F. F. = 2.00 mc/m q

H. max edifici = m. 9.00

R.C. max = 0,3F0 mq/mq

Numero dei piani = 2

Accessori = 0,15 mc/mc

Distanza tra edifici = m. 10.00 minimo o in aderenza

Distacco dei confini = m. 5.00 minimo o sul confine

Standards urbanistici:

- Area per l'istruzione = 0,024 mq/mq
- Attrezzature di interesse comune = 0,024 mq/mq
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,105 m q/m q
- Parcheggi pubblici = 0,030 mq/mq

Modalità d'attuazione:

Per i comparti n. 6-8-9 intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni de i
P. L. C. Per il comparto n. 7 intervento urbanistico preventivo.

ART. 48 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C4"

Comparto n. 11

stato d'attuazione: lottizzazione adottata (delibera C.C. n. 224 del 20.12.1982)

Indici e parametri dell'intervento urbanistico preventivo:

I.F.T. = 0,40 mc/mq

I.F.F. = 0,50 mc/mq

H. max edifici = m. 5.00

R.C. max = 0,10 mq/mq

Numero dei piani = 1

Accessori = 0,15 mc/mc

Distanza tra edifici = m. 12.00 minimo

Distacco dai confini = m. 6.00 minimo

Lotto minimo = mq. 2.000

Standards urbanistici:

- Area per l'istruzione = 0,022 mq/mq

- Attrezzature di interesse comune = 0,010 mq/mq

- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,045 mq/mq

- Parcheggi pubblici = 0,013 mq/mq

Modalità d'attuazione:

Intervento urbanistico diretto subordinato alla approvazione del P.L.C. e stipula della relativa convenzione.

ART. 49 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C5"

Comparto n. 12

stato d' attuazione: non lottizzata

Indici e parametri dell'intervento urbanistico preventivo

I.F.T. = 1,24 mc/mq

I.F.F. = 2,00 mc/m q

H. max edifici = m. 7,50

R.C. max = 0,30 mq/mq

Numero dei piani = 2

Accessori = 0,15 mc/mc

Distanza tra edifici = m. 12.00 minimo

Distacco dai confini = m. 6.00 minimo

Lotto minimo = mq. 900

Standards urbanistici: 19,55 mq/80 mc

- Area per l'istruzione = 0,14 mq/mq
- Attrezzature di interesse comune = 0,028 mq/mq
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,105 m q/m q
- Parcheggi pubblici = 0,030 mq/mq

Modalità d'attuazione:

Intervento urbanistico preventivo.

ART. 50 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "C6"

Comparto n. 13

stato d'attuazione: nuova espansione di P.R.G. Modalità d'attuazione:

Intervento urbanistico preventivo: P.L.C. tramite applicazione del comparto esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di piano; oppure: P.P. o P.Z. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

I. F.T. max = 1,25 mc/mq

Superficie fondiaria complessiva = 51% S.T.

Distanze fra edifici min. m. 10.00

Distacco dai confini min. m. 5.00; in aderenza sui confini laterali per i tipi edilizi a schiera.

Lunghezza max dei fronti: e per i tipi edilizi a schiera = ml. 75.00

Modalità di formazione dei lotti;

per i tipi edilizi a schiera: lungo il fronte stradale larghezza dei lotti variabile da m. 9,00 a m. 15.00 su modulo di m. 3.00; profondità dei lotti max m. 25.00

Tipi edilizi ammessi:

- a) villini isolati per il 31% circa della S. F.
- b) case a schiera per il 55% circa della S. F.
- c) case in linea per il 14% circa della S. F.

Altezza max edifici:

per i tipi a schiera max m. 7,50 - n. 2 piani

per i tipi in linea max m. 10,50 - n. 3 piani

per villini isolati max m. 4,50 - n. 1 piano

Arretramenti dal ciglio stradale;

per tipi a schiera = m. 6.00

per tipi in linea = filo strada

per villini isolati = minimo m. 8.00

Standards urbanistici: 18,5 mq/80 mc edificabili così suddivisi

- Aree per l'istruzione = 0,074 mq/m q S. T.
- Attrezzature di interesse comune = 0,031 mq/mq S.T.
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,122 mq/mq S.T.
- Parcheggi pubblici = 0,048 mq/mq S.T.

Superfici per le strade = 21% S.T.

ART. 51 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C7"

Comparto n. 14

stato d'attuazione: nuova espansione di P.R.G.

Modalità d'attuazione:

intervento urbanistico preventivo: P. L.C. tramite applicazione del comparto esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di piano; oppure P.P. o P.Z. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I.F.T. max = 1,2 mc/mq
- Superficie fondiaria complessiva = 50,8% S.T.
- Distanze tra edifici min. m. 10.00
- Distacco dai confini min. m. 5,00; in aderenza sui confini laterali per i tipi edilizi a schiera
- Lunghezza max dei fronti; per i tipi edilizi a schiera = ml. 75.00

Modalità di formazione dei lotti:

per i tipi edilizi a schiera: lungo il fronte stradale larghezza dei lotti variabili da m. 9,00 a m. 15,00 su modulo di m. 3,00; profondità dei lotti max m.25,00

Tipi edilizi ammessi:

- a) case a schiera per il 94,5% circa della S.F.
- b) case in linea per il 5,5% circa della S. F.

Altezza max edifici:

per i tipi a schiera max m. 7,50 - n. 2 piani

per i tipi edilizi in linea max m. 10,50 - n. 3 piani

Arretramenti dal ciglio stradale:

tipi a schiera = m. 6, 00

tipi in linea = a filo strada

Standards urbanistici = 15,74 mq/80 mc edificabili così suddivisi:

- Area per l'istruzione = 0,103 mq/mq S.T.
- Attrezzature di interesse comune = 0,00 mq/mq S.T.
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,065 mq/mq S. T.
- Parcheggi pubblici = 0,068 mq/mq S.T.

Superficie per strade = 22,9% S. T.

ART. 52 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C8"

Comparto n. 15

stato d'attuazione: nuova espansione di P.R.G.

Modalità d'attuazione:

intervento urbanistico preventivo: P. L. C. tramite applicazione del comparto esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di piano; oppure P.P. o P.Z. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I.F.T. max = 1,19 mc/mq
- Superficie fondiaria complessiva = 46,3% S.T.
- Distanza tra edifici min. m. 10,00
- Distacco dai confini min. m. 5,00; in aderenza sui confini laterali per i tipi edilizi a schiera

Tipi edilizi ammessi:

- a) case unifamiliari a schiera o case plurifamiliari a corte.

Altezza max edifici; m. 7,50 n. 2 piani

Arretramenti dal ciglio stradale: minimo m. 6,00

Standards urbanistici: 21,00/80 mc edificabili così suddivisi:

- Area per l'istruzione = 0,00 mq/mq S.T.
- Attrezzature di interesse comune = 0,219 mq/mq S.T.
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,07 mq/mq S. T.
- Parcheggi pubblici = 0,03 mq/mq S.T. Superficie per strade = 21% S. T.

ART. 53 ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "C9"

Comparto n. 16

stato d'attuazione: nuova espansione di P.R.G.

Modalità d'attuazione:

intervento urbanistico preventivo: P.L.C. tramite applicazione del comparto esteso a tutta l'area perimetrato nelle tavole di piano: oppure P.P. o P.Z. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I.F.T. max = 1,20 mc/mq
- Superficie fondiaria complessiva = 59,4% S.T.
- Distanza tra edifici minimo mt. 10.00
- Distacco dai confini minimo mt. 5.00; in aderenza sui confini laterali per i tipi edilizi a schiera
- Lunghezza max dei fronti:
per i tipi edilizi a schiera = ml. 75,00

Modalità di formazione dei lotti:

per i tipi edilizi a schiera: lungo il fronte stradale larghezza dei lotti variabile da m. 9,00 a m. 15,00 sul modulo di m. 3,00; profondità dei lotti max m. 30,00

Tipi edilizi ammessi: case a schiera

Altezza massima edifici m. 7,50 - n. 2 piani

Arretramento dal ciglio stradale: minimo m. 6.00

Standards urbanistici: 15,32/80 mc edificabili così suddivisi:

- Area per l'istruzione = 0,00 mq/mq S.T.
- Attrezzature di interesse comune = 0,00 mq/mq S.T.
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport = 0,128 mq/mq S.T.
- Parcheggi pubblici = 0,10 mq/mq S.T.

Superficie per strade = 17,6% S T.

ART. 54 PICCOLE ATTREZZATURE ALBERGHIERE IN ZONE "C"

Sono consentite nei comparti n. 12-13-14 nel rispetto dei seguenti indici e parametri e delle seguenti prescrizioni ~~speciali in deroga~~ alla disciplina specifica di ogni singolo comparto:

- Lotto minimo mq. 2.000
- R. C. max = 25 % S. F.
- H. max = m. 10,50 - n. 3 piani
- Distanza tra gli edifici = m. 12,00 minimo
- Distacco dai confini = m. 6,00 minimo
- Arretramento del filo stradale = m. 10,00
- Superficie minima da destinare a parcheggi: secondo le prescrizione dell'art. 25 delle presenti norme.

Prescrizioni particolari:

- La superficie fondiaria da destinare ad albergo non sarà superiore in ogni comparto al 10% della superficie fondiaria complessiva.
- Il lotto da destinare ad albergo deve occupare preferibilmente un intero isolato o essere prospiciente almeno su tre lati a spazi pubblici.
- Ogni attrezzatura non dovrà superare le dimensioni necessarie per ospitare trenta (30) camere.

CAPITOLO IX

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO SECONDARIO

ART. 55 ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI "D1" - P. I.P.

Stato d'attuazione:

Piano per gli insediamenti produttivi (P. I. P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 approvato con D. P. R. G. n.

Norme d'attuazione:

cfr. disciplina urbanistica del P. I. P.

ART. 56 ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI E DI
COMPLETAMENTO "D2"

Stato d'attuazione:

nuova previsione di P.R.G. in adeguamento degli insediamenti esistenti.

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto con adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Comune nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- per gli insediamenti artigianali e industriali ubicati lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento della superficie destinata ad attività produttiva nella misura massima del 25% di quella attuale ed è inoltre consentita la realizzazione di residenza nella misura di unità abitativa per lotto con superficie utile comunque non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive; Distanza tra edifici = minimo m. 10,00
Distacco dai confini = minimo m. 5,00
H. max = m. 8,50 - n. 2 piani.
- per le costruzioni esclusivamente residenziali previste alla data di adozione del P.R.G., comprese nella zona "D2" e ubicate lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento dell'edificio preesistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
I. F. F. max = 2,5 mc/mq
R. C. max = 20% S. F.
H. max = m. 8,50 - n. 2 piani
Distanza tra edifici e distacco dai confini non inferiore a quelli attuali, in caso di demolizione e ricostruzione a norma di legge.
- Per gli insediamenti artigianali ed industriali isolati esistenti o comunque già autorizzati nel territorio comunale in deroga alle norme del Programma di Fabbricazione, è consentito l'ampliamento della superficie destinata alle attività produttive nella misura massima del 20% di quella preesistente, nonché l'ampliamento, anche in sopraelevazione, per la costruzione di un solo alloggio

con caratteristiche di servizio per lotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Distanza fra edifici : minimo m. 10,00
- Distanza dai confini : minimo m. 5,00
- H max : m. 4,50 3.25

Gli edifici che siano già stati autorizzati con altezze superiori alla massima prescritta dal presente comma potranno essere ampliati anche al primo piano, nel limite del 20% prescritto, ma senza superare l'altezza preesistente.

Per consentire l'edificazione di una abitazione di servizio per lotto, di superficie utile comunque non superiore al 20% di quella coperta destinata alle attività produttive, è consentita la sopraelevazione ~~fino~~ al primo piano, ~~così da non superare l'altezza massima totale di m. 8,50.~~

La sopraelevazione non è consentita per gli impianti ricadenti nella vicinanza di zone sottoposte a vincolo o in prossimità di aree destinate a parco naturale o impianti sportivi entro il raggio ~~minimo~~ di m. 100,00 dai confini delle aree con le destinazioni suddette.

H. max = m. 4,50 - n. 1 piano, ad eccezione degli edifici che alla data di adozione del P.R.G. siano stati realizzati con altezze maggiore a m. 4,50 e che potranno ampliarsi anche al primo piano senza superare l'altezza massima attuale.

Standards urbanistici:

per il nucleo ubicato lungo la via provinciale Presicce-Specchia, come indicato nelle tavole di P.R.G. maggiore del 10% della S.T. occupata ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

CAPITOLO X

FASI D'ATTUAZIONE DEL P.R.G. E DEFINIZIONE DEI COMPARTI DI MINIMO INTERVENTO

ART. 57 FASI D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. sarà attuato attraverso l'applicazione dei P.P.A. di cui alla L. n. 10/77 e alle leggi regionali in vigore. Ai P.P.A. è quindi demandato il compito dell'attuazione programmata del P.R.G. secondo l'esigenza di soddisfare i fabbisogni di edilizia residenziale pubblica e privata, di aree per le attività produttive, di aree per servizi rispondenti agli standards urbanistici fissati dal P.R.G., in relazione alle risorse pubbliche e private disponibili.

Ipotizzando per ogni P.P.A. una durata quinquennale, si possono definire, orientativamente, tre fasi di attuazione del P.R.G. corrispondenti a tre o più P.P.A. per una durata complessiva uguale all'intero periodo di validità del Piano, che scadrà fra 15 anni.

Nel presente articolo vengono indicate le fasi relative all'attuazione degli interventi strategici in relazione al corretto perseguimento degli obiettivi di P.R.G. definiti dal C.C. nell'apposita delibera assunta ai sensi della L.R. n. 56/80, art. 16.

1) Prima fase d'attuazione.

a) Interventi relativi all'organizzazione urbana.

- 1) Realizzazione del sottopasso ferroviario in prosecuzione della via Salvemini e relativo allacciamento con la via Tito Schipa.
- 2) Coordinamento con il Comune di Acquarica del Capo per la realizzazione del sottopasso ferroviario previsto nella variante al P. di F., adottata con delibera del C.C. di Acquarica del C. n. 42 del 22.04.1980.
- 3) Realizzazione dello scavalco pedonale in corrispondenza del casello ferroviario presso il passaggio a livello della via

Mazzini, previa acquisizione della disponibilità delle aree necessarie.

- 4) Acquisizione delle aree per parcheggio pubblico ubicate nelle Z.T.O. di tipo A e di tipo B, dando priorità ai parcheggi previsti in prossimità della Piazza Plebiscito.
- 5) Acquisizione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare nel comparto n. 13, tramite intervento urbanistico preventivo, secondo le norme di P.R.G.
- 6) Piano particolareggiato del centro storico e predisposizione di almeno uno dei piani di recupero previsti dal P.R.G., ad iniziare dal piano di recupero circostante la via Crudili, così come delimitato nelle tavole di P.R.G. (comparto di minimo intervento)
- 7) Ristrutturazione del comparto Bs1
- 8) Predisposizione del P.Z. per l'edilizia economica e popolare.
- 9) Recupero ambientale dell'area della cava ubicata sulla Serra della Madonna Addolorata, ai sensi delle prescrizioni contenute nel cap. XV del R.E.C. secondo le modalità ivi prescritte.

Impegno prioritario da avviare sin dalla prima fase di attuazione del P.R.G. è l'adeguamento della rete fognante bianca, con particolare attenzione per l'insediamento a monte della ferrovia, e nonché il programma di costruzione della rete fognante nera per tutto il centro abitato.

2) Seconda fase d'attuazione.

a) Interventi per migliorare l'organizzazione urbana.

- 10) Allacciamento al sottopasso previsto dal Comune di Acquarica del C. e realizzazione della tangenziale verso il Comune di Acquarica del Capo.

- 11) Allacciamento della tangenziale a via Tito Schipa, in prosecuzione della trasversale di collegamento con il sottopasso di via Salve mini;
 - 12) Ristrutturazione del comparto Bs2
 - 13) Prosecuzione di piani di recupero delle zone di degrado individuate nel P.R.G.
 - 14) Allacciamento dell'area P.I.P. alla S.S. n. 275.
- b) Interventi per lo sviluppo delle attività produttive settore secondario:
- 15) Infrastrutturazione della zona territoriale omogenea di tipo D2
 - 16) Piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata della zona F7 destinata a mostra mercato permanente dei prodotti artigianali ed industriali.

Settore turistico

- 17) Realizzazione del campeggio - zona C5
 - 18) Ampliamento delle attrezzature sportive zona F4.
 - 19) Acquisizione pubblica e sistemazione dell'area di interesse naturale zona F5
 - 20) Sistemazione dell'area a parco naturale ed archeologico.
- c) Settore primario
- 21) Sistemazione dell'area per la commercializzazione e la conservazione dei prodotti agricoli, tramite p.p. o lottizzazione convenzionata.

3) Terza fase d'attuazione.

22) Completamento degli interventi programmati nelle fasi precedenti.

23) Villaggio turistico-alberghiero.

N.B. La realizzazione del campeggio e del villaggio turistico alberghiero è demandata all'iniziativa privata, limitatamente alle prime due fasi. Qualora, alla conclusione della seconda fase, determinata dalla scadenza del P.P.A. relativo questi interventi non fossero stati realizzati, il Comune procederà attraverso l'adozione di P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

ART. 58 COMPARTI DI MINIMO INTERVENTO

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, si intendono comparti di minimo intervento urbanistico le aree di azzonamento, così come risultano perimetrate nelle tavole del P R G .

Tale definizione è finalizzata a garantire l'unitarietà della disciplina di attuazione e la funzionalità degli interventi programmati.

CAPITOLO XI

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 59 ATTREZZATURE COMMERCIALI

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata, in via transitoria, secondo le indicazioni formulate per le singole zone delle presenti norme, fino all'approvazione del Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla legge 11.06.1971 n. 426.

ART. 60 ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, nonché nel nuovo R.E.C. è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G. e dal R.E.C. ad esso allegato.

Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con le previsioni del P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Per quanto riguarda il comparto Bs1, sarà possibile procedere in regime di salvaguardia alla realizzazione di quanto prevede il P. di F. nel rispetto del lotto edificabile di proprietà del richiedente e degli indici e parametri previsti in detto strumento per le zone B1, purchè tale intervento sia considerato primo stralcio dell'intervento complessivo, così come disciplinato dall'art. 40 delle presenti norme.

Pertanto è fatto obbligo di redigere preventivamente alla domanda di concessione il progetto generale di massima con previsioni planovolumetriche, che fissi i rapporti di continuità fra il progetto da realizzare nella prima fase e le costruzioni da realizzare in fasi successive, secondo le scelte della programmazione pluriennale, e nel rispetto delle prescrizioni della normativa di dettaglio.

Il richiedente dovrà altresì impegnarsi con atto d'obbligo unilaterale o in altra forma giuridicamente ammissibile ad attenersi a tutte le prescrizioni che entreranno in vigore dopo l'applicazione del P.R.G.

La stipula ed il rispetto di tale atto è il presupposto necessario per la validità della concessione.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE AGRICOLE

CAPITOLO I

FINALITA' DELLE NORME E DEFINIZIONI

ART. 61 PREMESSA

Fino all'entrata in vigore dei piani agricoli zionali richiamati dalla legislazione vigente, le zone agricole del territorio comunale di Presicce sono disciplinate dalle presenti norme in applicazione delle disposizioni contenute nella l.r. n. 56/80 uso e tutela del territorio.

ART. 62 FINALITA'

Nella pianificazione delle zone agricole sono direttive prioritarie la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo la tutela e l'efficienza delle unità produttive ottenute anche a mezzo del loro accorpamento nonchè ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli la salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

ART. 63 DEFINIZIONI

Per l'applicazione delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- a) zone agricole: terreni di cui alla lettera E del DM 2/4/1968 n. 1444 individuati come tali dal P.R.G.
- b) Fondo rustico (Fr): l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola anche non contigui costituenti un unico complesso aziendale.
Per unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti utilizzati per lo stesso parco macchine. Gli appezzamenti costituenti il Fr possono appartenere anche a più comuni.
- c) Azienda agricola vitale: l'azienda insistente su un Fr avente una superficie complessiva pari a quella minima stabilita al successivo art. 14 secondo le diverse tipologie colturali.
- d) Abitazione: il complesso di strutture murarie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale.
- e) Annessi rustici: il complesso delle strutture pertinenti al Fr, anche a carattere cooperativo ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali:
 - e 1. depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari ecc.
 - e 2. rimesse per macchine agricole.
 - e 3. ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale. Sono definiti aziendali o interaziendali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite, in unità foraggiere, per almeno il 25% da produzioni aziendali o interaziendali.
 - per allevamenti di suini, quando non si superano i 30 capi equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente = 110 Kg di peso vivo allevato) con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spandimento agronomico dei liquami. Tale superficie può anche non coincidere con quella aziendale: in questo caso occorre che i proprietari dei terreni sui quali vengono sparsi ad uso agronomico i liquami sottoscrivano un atto unilaterale d'obbligo da allegarsi alla concessione edilizia e da trascriversi alla conservatoria degli atti immobiliari con cui asservono i loro terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per il quale viene richiesta la

- concessione; per allevamento di bovini quando non si superano i 4 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte, 1 vitello o manzo = 0,3 c.b.e.; 1 vitellone = 0,8 c.b.e.; 1 pecora o 1 capra = 0,1 c.b.e.)
- per allevamento di polli o di zootecnica minore, quando non si superano i 300 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 pollo = 1 capo minore equivalente; 1 faraona o 1 anatra = 1 c.m.e.; 1 tacchino o 1 oca o 1 coniglio = 2 c.m.e.)
- e 4. impianti tecnici e tecnologici di carattere cooperativo ed associativo, funzionali alla produttività e/o al servizio di più fondi rustici, quali cantine sociali consorzi agrari, ecc. compresa la abitazione per il personale, con un massimo di 120 mq. utili per insediamento;
- e 5. serre fisse o mobili per colture aziendali.
- e 6. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) insediamenti produttivi agro-industriali: le strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura, anche a carattere cooperativo, non comprese nella precedente lettera e), che, per esigenze tecniche o igienico sanitarie, non possono essere ubicate nelle aree per insediamenti produttivi previste nel P.R.G., quali:
- f 1. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- Tali interventi sono così suddivisi:
- allevamenti intensivi di suini;
 - allevamenti intensivi di bovini;
 - allevamenti intensivi di polli o di zootecnica minore. Sono definiti intensivi gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda non raggiunge, in unità foraggiere, il 25% della razione alimentare totale e:
 - per allevamenti di suini, quando si superano i 30 capi suini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie

aziendale o interaziendale su cui viene effettuato lo spandimento agronomico dei liquami.

- per allevamenti di bovini, quando si superano i 4 capi bovini equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale;
- f 2. lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- f 3. fabbricati e impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, la conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- f 4. impianti tecnici e tecnologici al servizio delle produzioni agricole, quali: silos, caseifici, frigo ecc.
- f 5. serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o industriale.

Gli insediamenti di cui alle lettere f1, f3, ed f4 comprendono la casa di abitazione per il personale, con un massimo di mq. 120 utili per insediamento.

- g) Agriturismo: è una forma di villeggiatura nell'azienda agricola che ha per oggetto la fornitura a turisti di beni e servizi attinenti al mondo rurale, quali ospitalità, pasti, prodotti dell'agricoltura e dell'artigianato, attività sportive e ricreative legate all'agricoltura e all'ambiente rurale.

L'agriturismo è esercitato da operatori agricoli come fonte di reddito integrativo.

CAPITOLO II

REQUISITI

ART. 64 INTERVENTI AMMESSI IN ZONA AGRICOLA

- 1 In relazione alle finalità di cui all'art. 2, nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a) abitazioni con preferenza per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione di quella a carattere stagionale.
 - b) annessi rustici di tipo aziendale.
 - c) interventi necessari all'agriturismo.
 - d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali e simili.
 - e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di pompaggio per acqua, vasche di accumulo ecc.
- 2 Sono comunque esclusi i depositi di materiali edili, marmi, rottami, auto ecc.
- 3 Attività estrattive alle condizioni stabilite nel cap "XV del R.E.C." Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave.
- 4 E' consentito l'abbattimento di viali, filari e gruppi di alberi o di altri consistenti elementi di verde solo se in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e se previsto nel piano pluriennale di utilizzazione aziendale, di cui al successivo art. 8.

E' comunque vietato l'abbattimento di elementi arborei nell'area destinata a parco naturale e archeologico, (zona agricola speciale E 4) a meno che detta area, solo per le parti strettamente necessarie, non debba essere interessata da campagne di scavo per prospezioni archeologiche.

In tal caso, tuttavia, l'autorizzazione a procedere a tale operazione sarà rilasciata solo previa approvazione di un programma di risistemazione dell'area che preveda in un idoneo progetto la ricostituzione di idonee essenze arboree.

E' vietato inoltre l'abbattimento degli alberi di olivo compresi nella zona E2 di salvaguardia paesaggistica e nella zona E4.

Qualsiasi modificazione della destinazione colturale di dette zone dovrà essere prevista nel piano agricolo zonale.

ART. 65 SOGGETTI

- 1) In base alle presenti norme, le concessioni edilizie relative ad abitazioni ed annessi rustici di tipo aziendale (di cui all'art. 4, 1° comma lettere a) e b)) possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della l.s. 9/5/1975 n. 153 e dell'art. 6 della l.r. n. 15 del 3/3/1978.

I predetti requisiti di imprenditore agricolo devono essere posseduti dal proprietario del fondo rustico, ovvero dell'affittuario, mezzadro o colono, che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere di cui sopra ai sensi delle vigenti leggi.

- 2) Le concessioni edilizie relative ad abitazioni, se trattasi di edifici esistenti all 3 data del 31/12/1982, e agli interventi di cui alle lettere c) d) e) dell'art. 4, 1° comma, possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli indicati in precedenza, salvo diverse disposizioni di legge.

ART. 66 TITOLO DI GODIMENTO DEL Fr.

- 1) La proprietà del fondo rustico e requisito necessario per il concessionario degli interventi di cui al precedente art. 4, lettere c) d) e) e cioè nei casi in cui le costruzioni non sono direttamente connesse all'esercizio agricolo del fondo.
- 2) In tali casi, inoltre, il fondo sul quale verrà realizzato l'intervento deve costituire una unica figura geometrica.
- 3) Qualora invece le opere da realizzare siano funzionali al fondo, e cioè nei casi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 4, sono annesse le altre forme di godimento specificate al 1° comma dell'art. 5, ed una conformazione anche frazionata del Fr; alle condizioni di cui alla lettera b) del precedente art. 3, e per quanto disposto all'art. 51, ultimo comma del punto g, della legge regionale n. 56/80.

CAPITOLO III

ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE

ART. 67 CONCESSIONE EDILIZIA

- 1 Il P.R.G. nelle zone agricole si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici urbanistico-edilizi di cui ai successivi titoli IV, V, VI.
- 2 E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di adottare piani particolareggiati o altri strumenti urbanistici attuativi ove lo ritenga opportuno.

ART. 68 PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

- 1 Nuove costruzioni in zona agricola sono consentite solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Pertanto, per quanto prescritto all'art. 9 della l.r. n. 6/79, 4° comma, nei casi previsti al successivo art. 14, commi 2° e 3°, la concessione è subordinata alla presentazione, da parte del concessionario di apposito "piano pluriennale di utilizzazione aziendale" ed alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale previa istruttoria secondo la stessa procedura prevista per le concessioni edilizie, e previo parere della Commissione edilizia integrata come all'art. 9 seguente. Il piano, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, dovrà evidenziare l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità di nuove costruzioni. In particolare, esso dovrà contenere i seguenti elementi:
 - a) qualifica del richiedente ai sensi del precedente art. 5 e relativa documentazione;
 - b) documentazione sulla proprietà e forma di conduzione dell'azienda;
 - c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente alla richiesta;
 - d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e certificato storico catastale;
 - e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutture di servizio;
 - f) fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
 - g) consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati eventualmente già residenti sui fondi;
 - h) relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la destinazione dei prodotti.
 - i) programma di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi e delle previsioni di spesa e di finanziamento;
 - l) descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

- 2 Il piano di utilizzazione aziendale, una volta approvato dal Consiglio Comunale, ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua

approvazione ed è vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere e loro successione.

Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie, solamente in conformità al piano approvato.

Ove, decorso il periodo di validità del piano, gli interventi in esso previsti non siano stati attuati, in tutto o in parte, le opere realizzate sono considerate difformi dal progetto approvato e, conseguentemente, abusive.

Qualora il concessionario dimostri che il piano non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Comune può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale, le opere eventualmente realizzate sono considerate abusive a tutti gli effetti.

- 3 Eventuali varianti al piano possono essere approvate dal Consiglio Comunale, in base a motivate esigenze documentate.
- 4 Il piano pluriennale di utilizzazione aziendale non è necessario qualora la indispensabilità di nuove costruzioni risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, di cui alla l.r. del 3/3/1978, n. 15, avente per oggetto "attuazione delle direttive C.E.E. per la riforma dell'agricoltura..... ecc." approvato secondo le procedure della stessa legge.

ART. 69 COMMISSIONI PER LE ZONE AGRICOLE

- 1 A garanzia di una corretta applicazione delle presenti norme e di un competente esame delle richieste di concessione edilizia nelle zone agricole, il Sindaco si avvale del parere della apposita Commissione edilizia, integrata da 3 esperti, rispettivamente in rappresentanza delle organizzazioni sindacali, professionali e cooperative del settore agricolo, direttamente operanti nel territorio comunale, nonché da un rappresentante dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura.

ART. 70 CONVENZIONI

- 1 Le concessioni edilizie di interventi nelle zone agricole sono subordinate alla stipula di una speciale convenzione o atti unilaterale d'obbligo, con i quali il concessionario si impegna per sè ed aventi causa:
 - a) al rispetto dei vincoli e prescrizioni delle presenti norme, ove ricorrano le relative fattispecie, e delle modalità e destinazioni d'uso indicate nel progetto edilizio concesso;
 - b) a vendere o a dare in locazione, o comunque in uso le opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5, 1° comma; a vendere o dare in locazione, o comunque in uso le opere di cui all'art. 15, comma 7°, solo ad imprenditori agricoli o coltivatori diretti.
 - c) a corrispondere, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, una sanzione che verrà stabilita dal C.C. fino ad un massimo del doppio del costo di costruzione delle opere determinato dall'U.T.E. con riferimento alla data di accertamento dell'inosservanza. In caso di non rispetto della destinazione d'uso dell'edificio nel suo complesso, la sanzione è fissata nella misura di cui sopra. Sono comunque fatte salve le sanzioni previste dalle vigenti leggi.
- 2 Gli atti compiuti in violazione di quanto previsto alla precedente lettera b) sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro ne abbia interesse.
- 3 La convenzione ha durata fino a 20 anni dalla sua stipula, e viene registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e a spese del Concessionario.
- 4 Sono esclusi dall'obbligo della Convenzione, salvo che il Comune non lo ritenga opportuno a garanzia del rispetto delle destinazioni d'uso in casi particolari, gli interventi relativi ai piccoli impianti tecnici (art. 14, comma 4°) e alle abitazioni esistenti (art. 15 comma 9°).

ART. 71 VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

- 1 La concessione edilizia è subordinata alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie residua del fondo corrispondente al volume degli interventi da costruire.
- 2 Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., il vincolo di non edificazione si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, comprensive dello stesso e contigue, fino a raggiungere il valore degli indici edilizi fissati al successivo art. 14. La superficie fondiaria può risultare inferiore a quella che sarebbe necessaria in applicazione degli indici edilizi e pertanto si deve intendere tutta vincolata.
- 3 La vendita a fini edificatori è ammessa solo per le aree non vincolate di fatto da edifici esistenti. Di fini di un sistematico controllo di quanto sopra, è fatto obbligo di allegare alla domanda di concessione edilizia il certificato storico catastale a partire dal 31/12/1983 e relativo all'intero fondo di pertinenza.
- 4 La demolizione totale o parziale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo.
- 5 Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al P.R.G., o di modifica alla qualità delle colture, introdotta in seguito all'approvazione del piano agricolo zonale.
- 6 Il vincolo deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, a cura e a spese del concessionario.

CAPITOLO IV

DIVISIONE IN ZONE E DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICO - EDILIZI

ART. 72 DIVISIONE IN ZONE

Il territorio agricolo comunale viene classificato nelle seguenti zone:

- a) Zone agricole normali E1 le zone agricole produttive destinate all'esercizio dell'agricoltura, della zootecnia, della raccolta e prima trasformazione dei prodotti agricoli. Queste zone, caratterizzate dalla presenza di superfici incolte, alternate a superfici coltivate a vigneto, a ortaggi, a pascolo non arborato, sono suscettibili di trasformazioni colturali, che il piano tende ad agevolare.
- b) Zone agricole E2 di salvaguardia paesaggistica e di protezione delle colture esistenti, caratterizzata dalla presenza preponderante dell'olivo coltivato in superfici estese. Considerato il carattere omogeneo di tali zone, la presenza del vincolo paesaggistico imposto con D.M. del, la presenza di una coltura protetta come l'olivo, il piano prescrive che in queste zone le trasformazioni colturali che dovessero comportare l'abbattimento dell'oliveto, saranno consentite soltanto previa approvazione del piano agricolo zonale ai sensi delle leggi vigenti.

Tuttavia, pur mantenendo per dette zone l'unità minima colturale definita per l'oliveto, i piani pluriennali di utilizzazione agricola, predisposti per l'ottenimento di eventuali concessioni edilizie, o i piani di sviluppo aziendale, potranno prevedere l'introduzione di diverse colture da consociare all'olivo.

- c) Zone agricole E3 vincolate: le zone dove pur essendo consentita l'attività agricola vengono posti limiti particolarmente rigidi all'edificabilità, in conseguenza di particolari situazioni ambientali e della loro posizione rispetto al sistema insediativo ed infrastrutturale.
- d) Zona agricola speciale E4. Zona agricola che per particolari caratteristiche si presta ad uso ricreativo.

Questa zona, destinata a parco naturale ed archeologico, circostante il vecchio insediamento della torre di Pozzo Mauro, sarà oggetto di un piano di utilizzazione a cura del Comune che vi preveda idonee forme di intervento e di gestione per attrezzarla in maniera appropriata.

- e) Zona agricola speciale E5. Zona destinata ad allevamento di animali esotici e a "zoo park".

ART. 73 INDICI URBANISTICO-EDILIZI.

- 1 Si definiscono i seguenti indici edilizi ed urbanistici:
 - a) S_f = superficie fondiaria in mq o ha
 - b) S_{fm} = superficie fondiaria minima, coincidente con la minima unità colturale, in mq o ha
 - c) I_f = indice di edificabilità fondiaria in mc/mq o mc/ha
 - d) H = altezza dell'edificio misurata all'estradosso della copertura, dal piano di campagna, in ml
 - e) D_s = distanza dalle strade in ml.
 - f) D_c = distanza dai confini di proprietà in ml
 - g) D_f = distanza dai fabbricati.

ART. 74 EDIFICABILITÀ DELLE ZONE AGRICOLE DI TIPO E1, E2.

- 1 Nelle zone agricole di tipo E1 ed E2 è ammessa l'edificazione di nuovi edifici unicamente se funzionali alle esigenze della attività agricola. Valgono le prescrizioni previste ai seguenti commi ed articolate per tipo di intervento.
Per la zona di tipo E2, ci si dovrà attenere al criterio esposto all'art. 12, punto b).
- 2 Per le abitazioni:
 - a) soggetti:
solo imprenditori agricoli a titolo principale.
 - b) titolo:
proprietari diretto-coltivatori, oppure affittuari, mezzadri, coloni nelle condizioni di cui al primo comma art. 5
 - c) forme del Fr:
anche costituito da appezzamenti separati, non contigui, per quanto previsto dall'art. 51, punto g), ultimo comma, della legge regionale n. 56/80.
 - d) modalità di trasferimento della cubatura:
Il trasferimento della cubatura da edificare su un appezzamento, ai sensi del citato art. 51, deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e a spese del concessionario. Detto atto dovrà regolare il trasferimento della cubatura, destinando a non edificandi la parte del territorio che ha ceduto la propria cubatura.
Nel caso in cui si faccia riferimento a terreni ricadenti in comuni limitrofi, il trasferimento della cubatura sarà notificato al Sindaco, o ai sindaci dei comuni interessati, a cura del Comune di Presicce, prima del rilascio della concessione e di tale notifica dovrà farsi menzione nell'atto di concessione e nell'atto di vincolo.
 - e) convenzione art. 10:
obbligatoria
 - f) piano pluriennale di utilizzazione aziendale:
obbligatorio, oppure, in alternativa, piano di sviluppo aziendale di cui alla l.r. n. 15/78.

- g) Superficie fondiaria minima, uguale alle seguenti unità minime colturali, in rapporto alle colture praticate o da praticare in base al piano pluriennale di utilizzazione aziendale o al piano di sviluppo:
- 1) orto, orto irriguo, vivaio, serre, colture floricole: (solo per la zona di tipo E1 in assenza di piano agricolo zonale)
 $S_{fm} = 0,8 \text{ ha}$
 $I_{ff} = 300 \text{ mc/ha}$
 - 2) agrumeti e frutteti in coltura specializzata:
 $S_{fm} = 1,5 \text{ ha}$
 $I_f = 300 \text{ mc/ha}$
 - 3) vigneti in coltura specializzata:
 $S_{fm} = 3 \text{ ha}$
 $I_f = 200 \text{ mc/ha}$
 - 4) oliveti in coltura specializzata
 $S_{fm} = 4 \text{ ha}$
 $I_f = 150 \text{ mc/ha}$
 - 5) per altre colture, seminativo, pascolo ecc.
 $S_{fm} = 10 \text{ ha}$
 $I_f = 60 \text{ mc/ha}$
- h) Le superfici fondiarie minime vanno misurate al netto dei terreni incolti o in genere di quelli per i quali non si preveda una utilizzazione nel piano pluriennale di utilizzazione aziendale.
- i) I volumi edificabili sono da considerarsi al lordo dei volumi esistenti per cui non si prevede una utilizzazione nel piano di utilizzazione aziendale.
- l) distanze e altezze:
 $D_s =$ nel rispetto del D.M. 1/4/1968
 $D_f =$ non inferiore a m. 6, oppure in aderenza.
 Nel Caso che una o entrambe le pareti prospicienti siano finestrate, la distanza va elevata a m. 1400.
 $D_c =$ non inferiore alla metà di D_f nei rispettivi casi.
 $H =$ non superiore a ml 7.50.
- m) per i fondi rustici a diversa qualità colturale, la S_{fm} , è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nel precedente punto, una edificazione non inferiore a 600 mc.

- n) per ogni fondo rustico può essere concessa l'edificazione di una sola casa di abitazione, ed il suo volume non sarà superiore a 800 mc, sempre comunque nel rispetto dell'unità minima colturale stabilita e del relativo indice fondiario. Gli aumenti di cubatura, rispetto a quella minima stabilita per ogni unità colturale, sono consentiti solo nel caso in cui il fondo rustico abbia una estensione pari a multiplo intero della minima unità colturale.

Nel caso in cui sul fondo a cui si faccia riferimento per richieste di concessione edilizia di nuove abitazioni insistano edifici preesistenti a carattere tradizionale (masserie o casine), il programma pluriennale di utilizzazione aziendale dovrà prevedere il recupero funzionale di detti edifici, e quindi le opere da eseguire, e i tempi di realizzazione nell'ambito del periodo di validità del piano pluriennale di utilizzazione aziendale. Sono considerate destinazioni d'uso idonee per detti edifici quelle che prevedano il riuso abitativo al servizio della famiglia agricola o utilizzazioni agrituristiche.

Ai fini del calcolo della cubatura disponibile in funzione dell'estensione del fondo e dell'indice fondiario applicabile, il volume degli edifici preesistenti classificati di valore tipologico, architettonico o monumentale, sarà computato nella maniera seguente la superficie coperta, misurata al lordo delle murature, sarà scontata del 30%; sarà computata un'altezza teorica con un massimo di m. 3,30 per ogni piano.

I manufatti tradizionali, come "liame" o "pajare" non saranno considerati nel calcolo della cubatura.

- o) salvo i casi regolamentati al precedente punto n, gli edifici destinati ad abitazione, dovranno distare almeno 10 m. dalle costruzioni a servizio dell'agricoltura e verranno interamente computati ai fini del calcolo del I_f ammesso, ad eccezione di una quota pari a 50 mq. di superficie utile, che può essere destinata a servizi agricoli. La eventuale parte di servizi eccedente detta quota, verrà computata come volume destinato ad abitazione.
- p) La classifica della qualità colturale, è, di norma, riferita a quella risultante dal certificato catastale rilasciato dall'U.T.E., da presentare all'atto della richiesta di concessione edilizia e riferito al 31 dicembre dell'anno immediatamente precedente alla data della richiesta della concessione. Tale classifica deve riguardare l'intero Fr del richiedente, come definito dall'art. 3.

E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture risulti difforme da quello censito dall'U.T.E., di produrre dichiarazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data.

Considerata la possibilità di trasformazioni colturali, che il piano favorisce nella zona E1, è altresì possibile fare riferimento a colture non ancora esistenti ma programmate nel piano pluriennale di utilizzazione aziendale, alle condizioni prescritte nell'art. 8 delle presenti norme.

- q) Le aree dotate di Sf inferiore a 0,8 ha, o lasciate allo stato incolto, non sono edificabili a fini abitativi.
- r) Gli interventi edilizi in ciascuna azienda dovranno costituire aggregazioni concentrate e compatte, nel rispetto dei parametri fissati.
- s) Le aree a bosco individuate nella zona E dalle tavole di P.R.G. 1/10000 non sono edificabili e vanno mantenute e tutelate.

3 Per gli annessi rustici di tipo aziendale (art. 4, lett. b)

- a) Soggetti:
solo imprenditori agricoli a titolo principale
- b) titolo:
proprietari diretto-coltivatori oppure affittuari, mezzadri, coloni, nelle condizioni di cui al 1° comma del precedente art. 5.
- c) forma del Fr:
anche costituito da appezzamenti separati, purchè nelle condizioni di cui al comma 1° lett. b) del prec. art. 3.
- d) Convenzione (art. 10):
obbligatoria
- e) Piano pluriennale di utilizzazione aziendale:
obbligatorio
- f) If e Sfm, ad eccezione della unità minima colturale di tipo 1 di cui al punto g), pari alla metà dei valori indicati al precedente 2° comma lett. g, in rapporto al tipo di coltura. A tali limiti è possibile derogare solo per strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali muniti della approvazione della Commissione Consultiva di cui all'art. 11 della l.r. n. 15, ovvero di certificazione dell'Ispettorato prov. per l'agric. competente, attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle

opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica, ed indicante la cubatura massima indispensabile.

Per le aziende inferiori ad 1 ha, è consentita la cubatura massima ammissibile di 200 mc.

I volumi consentiti per annessi rustici calcolati come al presenta comma, sono integrativi rispetto a quelli ammessi per le abitazioni.

Ds = nel rispetto del D.M. 1/4/1968

Dc = non inferiore all'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 10,00.

Per le aziende inferiori ad 1 ha è ammessa l'edificazione al confine.

Df = non inferiore a m. 10, oppure in aderenza.

Distanze tra stalle e singole case d'abitazione non inferiore a ml. 100, e ml 250 tra stalle e nuclei residenziali. Nel caso di stalle per allevamenti di carattere suinicolo o avicolo, dette distanze sono aumentate rispettivamente a ml. 200 e 500.

- g) per i fondi rustici di diversa qualità coltura della superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alle colture praticate e ai parametri determinati, un'edificazione teorica di almeno mc. 300 di annessi rustici.
- h) le serre mobili con strutture leggere a teli, volte alla protezione stagionale e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, non sono soggette a concessione edilizia.
Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici.
- i) valgono le prescrizioni del precedente comma 2°, lettera r.

4 Per infrastrutture tecniche e piccoli impianti tecnici (art. 4, lett c. d. e.) valgono le norme vigenti per ciascun settore specifico; in ogni caso, le distanze dai confini e dalle strade, non potranno essere inferiori a ml. 5, fatto salvo il D.M. 1/4/1968.

5 Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alle lettere e, ed f, del precedente art. 3 è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale di destinazione d'uso, debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Tale vincolo decade solo a seguito di variante allo strumento urbanistico. Ogni variazione della destinazione d'uso degli edifici realizzati ai sensi del presente articolo è comunque subordinata al rilascio della concessione, ed è

ammissibile solamente ove vengano rispettate, per le specifiche fattispecie, le prescrizioni di cui ai precedenti commi.

L'accorpamento di terreni ricadenti in Comuni diversi é applicabile limitatamente ai casi di aziende agricole e nel presupposto della unicit  dell'azienda agricola interessata.

ART. 75 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI IN ZONE AGRICOLE

- 1 Il P.R.G. individua, nell'ambito delle zone produttive agricole il sistema degli edifici esistenti degno di tutela, in particolare masserie e casine. Entro 12 mesi dalla data di adozione del P.R.G., il C.C. delibera la classificazione degli immobili comunque esistenti nelle zone agricole di tipo E1, E2, E3, E4, E5, tenendo conto di quelli individuati nel P.R.G., e secondo le seguenti categorie, salvo più dettagliata articolazione:
 - a) immobili di valore tipologico: quelli, anche di non antica edificazione, che pur non presentando elementi architettonici di rilievo costituiscono, sia per volumi che per composizione e materiali, episodi edilizi caratteristici della tipologia rurale originaria della zona.
 - b) Immobili di valore architettonico: quelli che oltre alle caratteristiche di cui sopra, presentano elementi architettonici o motivi di particolare importanza.
 - c) Immobili di valore monumentale: quelli già vincolati ai sensi della legge 1089/1939 e gli altri con caratteristiche analoghe o comunque con particolare valore storico-artistico.
 - d) Immobili privi di valore tipologico, architettonico monumentale: quelli non classificati nelle precedenti categorie (non individuati nelle tavole di piano 1:10.000)
 - e) Manufatti isolati di valore testimoniale (pajare e liame) (non individuati nella tavola di P.R.G.)

- 2 Nella individuazione degli immobili di cui sopra, entrano come parte integrante anche gli elementi naturali (alberi, siepi ecc.) e i manufatti (muri a secco, forni, aje, vasche, cisterne viali ecc.) che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dell'immobile stesso. Di conseguenza, le modalità di intervento o di vincolo previste per i vari casi si applicano anche a tali elementi. All'atto della classificazione degli edifici di tipo a, b, c, dovrà essere individuato e perimetrato il lotto di pertinenza ambientale per ogni edificio. Tale lotto potrà variare nelle dimensioni da un edificio all'altro, ma non dovrà essere inferiore alla prima cinta di muri circostanti l'edificio o il nucleo di edifici, e, per le masserie, dovrà comprendere comunque tutti gli spazi all'aperto funzionali all'attività del tradizionale complesso agricolo. Parte integrante di tale lotto dovrà essere sempre considerato il viale di accesso.

La classificazione degli edifici di valore monumentale, architettonico, tipologico, dovrà essere documentata da un rilievo di ogni singolo immobile e del lotto di pertinenza ambientale, eseguito in scala 1/200, e dai riferimenti catastali relativi alla particella, al foglio e ditta intestataria, nonché da una cartografia d'insieme con l'ubicazione e la classificazione degli edifici. Per ogni edificio suddetto, saranno inoltre precisati gli elementi che costituiscono elementi invariati e che non potranno essere soggetti a modificazione, nel rispetto delle presenti norme generali.

- 3 Sono ammessi i seguenti modi di intervento in relazione alla categoria dell'immobile esistente:
 - a) per gli immobili di valore monumentale: sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
 - b) per gli immobili di valore architettonico e tipologico sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche individuate come invariati nella classificazione;
 - c) per gli immobili privi di valore monumentale, architettonico e tipologico, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento.
 - d) in tutti i casi, sarà consentito il rinnovamento funzionale, solo ove si presenti indispensabile ai fini del mantenimento in uso dell'edificio o al suo recupero. Saranno proibite le funzioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell'organismo e quelle non compatibili con la destinazione d'uso di zona agricola.
 - e) é consentita l'introduzione di funzioni agroturistiche, nel senso definito all'art. 3, punto g, esclusivamente negli immobili di tipo a,b,c, definiti al punto 1 del presente articolo, e alle condizioni prescritte nel successivo punto 7, i quali definiscono, con la loro presenza, l'area di interesse agriturismo.

- 4 In assenza della predetta classificazione degli immobili, sugli edifici esistenti nelle zone agricole, individuati nelle tavole di piano, sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Qualora, peraltro, il Consiglio Comunale non deliberi predetta classificazione entro i termini di cui al precedente comma 1°, i tipi e le modalità di intervento vengono stabiliti dal Sindaco, su parere vincolante della Commissione Edilizia integrata per le zone agricole come disposto al precedente art. 9.

- 5 Gli immobili classificati di valore tipologico, architettonico, monumentale con delibera del C.C., vengono considerati organismi unici e irripetibili e quindi non riedificabili. Pertanto, fatte salve le sanzioni di legge, si deve sempre considerare come esistente la superficie o il volume dell'immobile irrimediabilmente danneggiato o demolito, anche nel calcolo degli indici per nuovi fabbricati. Quanto sopra, fatti salvi i casi fortuiti o di forza maggiore, riconosciuti come tali dal Consiglio Comunale.
- 6 Gli interventi su edifici esistenti al 31/12/1982, sono inoltre soggetti alle prescrizioni dei seguenti commi ed articolate per tipo di intervento.
- 7 Al fine di favorire lo sviluppo dell'agroturismo, i proprietari degli immobili interessati, aventi la qualifica di coltivatori diretti proprietari o affittuari, imprenditori agricoli affittuari, mezzadri, coloni, conduttori di aziende agricole o silvopastorali che intendano praticare l'agriturismo, riuniti in consorzio, possono proporre all'approvazione del C.C. un piano di utilizzazione agrituristica che preveda:
 - a) il recupero degli immobili di valore architettonico, monumentale e tipologico da destinare a quest'uso, eseguito nel rispetto delle norme del presente articolo;
 - b) modalità di utilizzazione singole o consortili di detti immobili e destinazioni d'uso da individuare fra abitazione rurale, locanda, pubblico esercizio;
 - c) predisposizione di strutture ricettive mobili (posti roulotte, posti tenda o bungalow) nella misura di 20 posti letto per ogni azienda interessata, ad integrazione delle disponibilità che possono essere reperite nell'ambito degli edifici esistenti, da organizzare in nuclei serviti di acqua, servizi igienici, e sistemi di smaltimento dei liquami, idonei ai sensi delle leggi vigenti, protetti da idonee piantumazioni.

Detti nuclei dovranno essere predisposti in prossimità dei nuclei aziendali, serviti dallo stesso sistema infrastrutturale esistente (distanza massima m. 500).

Nella dislocazione dei nuclei ricettivi mobili dovrà essere rispettato il lotto di pertinenza ambientale degli immobili preesistenti, inedificabile,

così come sarà definito in sede di classificazione di detti immobili, secondo i criteri espressi nel comma 1 del presente articolo.

I complessi ricettivi e le attrezzature dovranno essere dotati di parcheggi pubblici non inferiori al 5% della superficie del lotto, per i quali è annessa la copertura stagionale con elementi naturali (stuoie di canna, pergolati).

- d) previsione di eventuali strutture ricreative di tipo leggero per la pratica di attività sportive in ambiente rurale, aree per pic-nic ecc.
- e) il piano di utilizzazione agrituristica dovrà essere documentato con idoneo progetto di sistemazione urbanistica, avente le caratteristiche di piano particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, che, una volta approvato dal Consiglio Comunale, sarà posto a base delle richieste di concessione edilizia ai sensi delle presenti norme.

8 Per edifici esistenti ed adibiti al 31/12/1984 ad esercizio pubblico, sono ammessi interventi di ampliamento dei locali ad uso pubblico e la costruzione sistemazione, ampliamento a carattere ricreativo. Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- a) soggetti:
titolari di pubblico esercizio
- b) titolo:
proprietà o affitto
- c) fondo:
unica figura geometrica
- d) convenzione (art. 10):
obbligatorio
- e) programma di sviluppo aziendale:
non obbligatorio
- f) volume:
ampliamento non superiore al 20% del volume ad uso pubblico esistente, con un massimo di mc. 1200 compreso l'esistente
- g) distanze e altezze, come al precedente comma 7°, lett. g.
- h) parcheggi pubblici:
non inferiori al 10% della superficie del lotto e, comunque, nel rispetto dell'art. 5, punto 2° del D.M. 2/4/1968.
- i) E' ammessa la copertura stagionale degli impianti a carattere ricreativo.

9 Per gli edifici privi di valore tipologico, architettonico, monumentale, a prevalente utilizzazione residenziale (intendendo tali quelli di cui detta destinazione supera il 90% del volume dell'intero immobile), ed abitati stabilmente al 31/12/1984, sono ammessi interventi di restauro ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Soggetti:
chiunque
- b) titolo:
proprietà o affitto
- c) Convenzione:
non obbligatoria
- d) Programma di sviluppo aziendale:
non obbligatorio
- e) Volume:
max 800 mc.

Resta comunque esclusa la possibilità di ampliamento di edifici con volume esistente inferiore a mc. 150 o superiore a mc. 800.

Nel volume complessivo devono essere previsti gli spazi per i servizi, centrale termica, garage, magazzini ecc. anche se da edificare distaccati dall'abitazione.

Distanze e altezze:

Ds = non inferiore all'esistente, ove sia possibile il rispetto del DM 1/4/68.

Df = non inferiore a ml 6 oppure in aderenza nel caso che una o entrambe le pareti prospicienti siano finestrate, la distanza minima e elevata a m. 10;

Dc = non inferiore alla metà di Df, nei rispettivi casi

H = non superiore all'esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50.

- f) La possibilità di ampliamento e riferita alla singola unità tipologica.

10 Per gli annessi rustici esistenti, privi di valore tipologico, architettonico o monumentale, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro,

ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto delle prescrizioni di cui al 3° comma del prec. art. 74.

- 11 Per gli insediamenti produttivi agro-industriali esistenti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e ristrutturazione.
- 12 Per gli edifici esistenti, con destinazione d'uso non compatibile con la zona, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per quelli regolarmente autorizzati o per i quali non esisteva l'obbligo della licenza edilizia, è ammessa la ordinaria e straordinaria manutenzione, il risanamento e la ristrutturazione edilizia. La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo di cui al precedente art. 10, mentre non sono richiesti requisiti soggettivi o di titolo d'uso dell'immobile, salvo diverse, specifiche disposizioni di legge. In ogni caso, dette attività vengono considerate ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti compatibile con le norme di zone agricole, ritenendosi in modo esplicito tale divieto di natura urbanistica prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.
- 13 Per i soli edifici privi di valore tipologico, architettonico o monumentale con destinazione d'uso compatibile con la zona E, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di pari volume, qualora ciò risulti indispensabile.

In tal caso valgono le prescrizioni sulle distanze ed altezze di cui al precedente art. 74. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti di cui al presente articolo.

Nei casi di edifici esistenti sui quali sia possibile effettuare interventi di applicazione di più di uno dei precedenti commi, è data la facoltà al concessionario di optare per la normativa più favorevole. In ogni caso, comunque gli effetti delle varie norme non sono sommabili.

Gli ampliamenti previsti dal presente articolo devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio che non dovesse essere utilizzata per le funzioni agricole.

CAPITOLO V

INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE VINCOLATE

ART. 76 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE VINCOLATE

- 1) Ai fini della salvaguardia di particolari situazioni ambientali, vengono individuate, come zone agricole vincolate le aree ai margini del centro abitato, individuate nelle tavole di piano 1:10.000 e 1:5.000.

ART. 77 INTERVENTI AMMESSI

- 1) Nelle aree agricole vincolate sono unicamente ammesse destinazioni a percorso pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.
- 2) Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti e l'ampliamento alle condizioni di cui al precedente art. 75, con esclusione dei commi 7° e 8°.
- 3) La recinzione delle aree private è ammessa solo se eseguita con elementi arborei, e muri a secco di altezza non superiore ad 1 m.
- 4) Nelle zone agricole vincolate non è consentita l'ubicazione di edifici. Esse sono dotate di indice di fabbricabilità fondiaria teorico pari 0,02 mc/mq, che può essere utilizzato per eventuali trasferimenti di cubatura qualora dette aree concorrano alla formazione di unità minime colturali. In tal caso la cubatura teorica sarà trasferita in localizzazioni esterne a detta zona, in altri appezzamenti costituenti il fondo agricolo, secondo le modalità prescritte al secondo comma, punto d) del precedente art. 74.
- 5) Per quanto non è in contrasto con le prescrizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 del presente articolo, valgono le disposizioni dell'art. 74 e dell'art. 75.

CAPITOLO VI

MODALITA' DI INTERVENTO IN ZONE AGRICOLE SPECIALI

ART. 78 ZONA E4 A PARCO TERRITORIALE

- 1) Nella zona agricola a parco territoriale, naturale ed archeologico, il Comune potrà disporre la formazione di un piano particolareggiato di esecuzione per ambiti da destinare alla pubblica fruizione di parco territoriale.
- 2) Tali ambiti comprenderanno percorsi e spazi di sosta, zone alberate, e radure destinabili ad attività libere, emergenze paesistiche, ambientali e archeologiche ed edifici a carattere testimoniale (pajare, la villa della Schida ecc.) e quant'altro, in base al progetto urbanistico particolareggiato, risulterà utile alla determinazione funzionale di un organismo di parco territoriale, anche in collegamento con le altre aree di uso pubblico a destinazione ricreativa o culturale previste nello strumento urbanistico.
- 3) Le parti del territorio agricolo facente parte della zona agricola a parco territoriale e non comprese negli ambiti da destinare a pubblica fruizione in base al p.p. di esecuzione di cui al comma precedente, rimarranno zone agricole sottoposte alle stesse norme di cui al precedente art. 17, con funzione di connessione ecologica ed ambientale per gli ambiti di parco territoriale vero e proprio. La zona agricola a parco territoriale (E4) deve quindi essere considerata campo di determinazione del progetto di parco territoriale, pur conservando, essenzialmente, una destinazione produttiva.
A questo scopo è necessario che la zona mantenga e promuova la sua attuale destinazione produttiva agricola, tutelandone e valorizzandone gli aspetti significativi sotto il profilo paesistico, ambientale e tradizionale, escludendo invece modificazioni edilizie, urbanistiche, colturali e invece conservando e tutelando tutti gli elementi che concorrono alla formazione di queste caratteristiche (dagli alberi di olivo tradizionali ai muretti a secco e alle "pajare") escludendo, quindi, tutti gli usi del territorio che potrebbero compromettere la funzione di campagna-parco ed il valore testimoniale dell'area.

- 4) L'area è, pertanto, sottoposta a rigorose norme di tutela di tutti gli edifici, le alberature, i manufatti esistenti, che le presenti norme vincolano a conservazione e restauro. Sarà consentita la formazione di parcheggi non asfaltati ma pavimentati con materiali idonei, all'ingresso del parco, di aree attrezzate per la sosta, di percorsi pedonali non asfaltati, di larghezza uguale a m. 1,50.

Per gli edifici esistenti, sarà consentita la destinazione d'uso ad attività ricreativa e di ristoro, da realizzare previa approvazione di progetto, che preveda il ripristino architettonico nel rispetto delle caratteristiche tipologiche essenziali, con l'eliminazione di tutte le aggiunte e le superfetazioni, senza possibilità di ampliamento per gli edifici che saranno classificati di particolare interesse monumentale, architettonico o tipologico.

Per altri edifici presenti nell'area è consentita una modesta possibilità di ampliamento non superiore al 10% del volume esistente, esclusivamente per esigenze legate alla funzionalità tecnologica ed igienica in rapporto alle destinazioni d'uso prescritte.

- 5) Fino all'approvazione del piano particolareggiato, che meglio specificherà gli usi del territorio agricolo della zona, in detta zona si applica, per quanto di competenza la presente normativa. Prima della formazione del piano particolareggiato, l'Amm/ne Comunale provvederà a far eseguire, a cura di un qualificato Istituto Universitario, una prospezione archeologica dell'area, che ne metta in luce tutti gli aspetti e gli elementi di carattere testimoniale, con particolare riferimento all'antico insediamento della torre di Pozzo Mauro.
- 6) Dopo l'approvazione del piano particolareggiato, il Comune provvederà a definire, unitamente agli operatori agricoli delle aree comprese nel piano, le modalità di attuazione del piano stesso, proponendo agli operatori agricoli apposite convenzioni per l'utilizzo delle aree e degli immobili destinati alla funzione pubblica e per l'ubicazione di eventuali fabbricati di servizio all'agricoltura da definirsi in base ad un piano di utilizzazione agricola delle aree. Fino all'approvazione del piano particolareggiato esecutivo nella zona agricola a parco territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni e dei manufatti esistenti.

ART. 79 ZONA E5 DESTINATA AD ALLEVAMENTO DI ANIMALI ESOTICI E A ZOO-PARK.

(come da progetto approvato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con delibera G.R. n. 11573 del 7/12/1981 accolta dal C.C. di Presicce con del. n. 16 del 22/2/1982)