

REGIONE PUGLIA

COMUNE DI NEVIANO

PROVINCIA DI LECCE

P.U.G.

PIANO URBANISTICO GENERALE



Redazione grafica: Studio di Ingegneria Territorio e Ambiente (SIT&A) - Via Sforza 41 - 73028 Otranto - Via Matarrese 4 - 70124 Bari
Tel./Fax: 0836-804040 / 080-5093322 E-mail:tommasofarenga@studiofarenga.it

F05-09

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTISTA:
DOTT. ING. TOMMASO FARENGA

aggiornamento Marzo 2009
(Adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

GRUPPO DI LAVORO
R. DE SARIO - M. E. DI GIORGIO (Urbanistica e Paesaggio)
V. DELL'ANNA - (Beni Culturali e Aspetti Economici),
L. CAPUTO (Sistema Informativo Territoriale)

Del.01 del
05/11/07

ADOZIONE

PUBBLICAZIONE

APPROVAZIONE

APPROVAZIONE
REGIONALE

PUG NEVIANO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – IL PUG

Articolo 1 - Applicazione del PUG - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

TITOLO II – NORME GENERALI

Capo I – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 2 - Indici urbanistici

Articolo 3 - Indici edilizi e distanze

Articolo 4 - Definizioni finalizzate ai regimi di tutela

Capo II – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

Capo III – STRUMENTI ATTUATIVI E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 7 - I piani urbanistici esecutivi (PUE)

Articolo 8 - Comparto di intervento unitario o di perequazione (CP)

Articolo 9 - Documentazione ed elaborati richiesti per i piani urbanistici esecutivi (PUE)

Articolo 10 - Classificazione del territorio

Capo IV – TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Articolo 11 – Rapporti con il PUTT/P: ridefinizione

Articolo 12 - Ambiti territoriali estesi (ATE) - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 12bis - Ambito territoriale esteso “B” - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 13 - Ambito territoriale esteso “C” - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 13bis - Ambito territoriale esteso “D” - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 14 - Ambito territoriale esteso “E”

Articolo 15 - Zone sottoposte a tutela - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15bis - Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: canale della Ruga (IS.G.I) - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15ter - Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: scarpata/versante (IS.G.s) - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15quater-Invariante Strutturale Assetto botanico-vegetazionale:area boscata (IS.B.b) - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15quinquies - Invariante Strutturale Assetto della stratificazione storica (IS.S) - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15sexies – Rapporti con il PAI - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 15septies – Rapporti con il PRAE - (articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 16 - Ulteriore regime normativo per le valenze ambientali

Articolo 17 - Aspetti generali connessi con la tutela dell'ambiente

Articolo 18 - Gestione dei dati territoriali

TITOLO III – ZONIZZAZIONE E USO DEL TERRITORIO

Capo I – TERRITORI PREVALENTEMENTE URBANIZZATI (TU)

ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Articolo 19 - Zona omogenea "A1" - residenziale urbana di interesse storico

Articolo 20 - Zona omogenea "A2" - edifici e/o complessi di edifici rurali di interesse storico-ambientale a carattere diffuso

ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B1, B2, B3, B4)

Articolo 21 - Zone residenziali esistenti

Articolo 22 - Zona B1 – Zona residenziale di completamento edilizio prevalentemente saturata

Articolo 23 - Zona B2 – Zona residenziale di completamento edilizio

Articolo 24 - Zona B3 – Zona residenziale di completamento e riqualificazione edilizia

Articolo 25 - Zona B4 – Zona residenziale di recupero urbanistico

Articolo 26 - Zone residenziali di espansione urbana (Zone C1, C2, C3, C4) - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 27 - Zona C.1 – Zona di espansione ad alta densità

Articolo 28 - Zona C.2 – Zona di espansione residenziale a bassa densità

Articolo 29 - Zona C.3 – Zona di espansione residenziale con edilizia di interesse pubblico

Articolo 30 - Zona C.4 – Zona di espansione residenziale con riqualificazione ambientale

CAPO II - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Articolo 31 - Zone per attività produttive (ZONE D)

Articolo 32 - Zona D1 - Zona industriale e/o artigianale esistente e confermata

Articolo 33 - Zona D2 - Zona per insediamenti produttivi nel polo intercomunale

Articolo 34 - Zona D3 - Zona per insediamenti commerciali e direzionali

Articolo 35 - Zone agricole (ZONE "E") - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 36 - Zona agricola normale (ZONA "E1") - (articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Articolo 37 - Zona agricola di salvaguardia paesaggistica (ZONA "E2")

Articolo 38 - Zona agricola di salvaguardia idrogeologica (ZONA "E3")

Articolo 39 - Zona agricola di protezione idrogeologica (ZONA "E6")

Articolo 40 – Zona di rispetto della viabilità (ZONA "E4")

Articolo 41 - Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche (ZONA "E5")

CAPO III - ZONE PUBBLICHE E ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Articolo 42 - Zone per attrezzature e servizi di quartiere

Articolo 43 - Attrezzature per l'istruzione (ZONA F1)

Articolo 44 - Attrezzature di interesse comune (ZONA F2)

Articolo 45 – Verde attrezzato e verde sportivo (ZONE F3-F4)

Articolo 46 – Parcheggi pubblici (ZONA F5)

Articolo 47 – Zone per attività di servizio a carattere urbano

Articolo 48 - Aree per attrezzature pubbliche e private esistenti (attrezzature sportive - ZONE F6-F7)

Articolo 49 - Aree per attrezzature di interesse generale (ZONA F8)

Articolo 50 – Parco urbano (ZONA F9)

Articolo 51 – Parco naturalistico (ZONA F10)

Articolo 52 – Attrezzature cimiteriali (ZONA F11)

Articolo 53 – Attrezzature tecnologiche (ZONA F12)

Articolo 54 – Attrezzature e servizi nell'area per insediamenti produttivi (ZONA F13)

Articolo 55 – Verde privato

Articolo 56 – Attrezzature ferroviarie

Articolo 57 - Zone per la viabilità pubblica

Articolo 58 - Rotatorie

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 59 - Poteri di deroga

Articolo 60 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del PUG

Articolo 61 – Demolizione e ricostruzione degli edifici

Articolo 62 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità

Articolo 63 – Cambi di destinazione

Articolo 64 – Edilizia abusiva

TITOLO I – IL PUG

Articolo 1 - Applicazione del PUG

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Ai sensi della legge regionale n.6 del 12.02.1979 e successive sue modificazioni nonché delle leggi regionali n.56/1980 e n. 20/2001, la disciplina urbanistico-edilizia del PUG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni contenute negli elaborati che lo costituiscono e che di seguito sono richiamati, suddivisi in elaborati scrittografici e grafici e che rappresentano gli strumenti per la strutturazione del territorio e per la disciplina dell'attività edilizia pubblica e privata. Alle previsioni del PUG viene data esecuzione mediante Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) di iniziativa pubblica o privata o mista come disposto agli artt. 15-16 della LR n. 20/2001.

Per quanto attiene alla suddivisione tra le parti strutturale e programmatica le presenti Norme Tecniche di Attuazione debbono ritenersi parte strutturale.

Gli elaborati costituenti il PUG del Comune di Neviano sono:

Elaborati crittografici:

Relazione Tecnica Generale

1a - Allegati alla relazione e della stessa parte integrante

Analisi della dinamica demografica (Del. 6320/89);

Analisi della popolazione attiva (Del. 6320/89);

Analisi socio-economica.

Regolamento Edilizio

Norme Tecniche di Attuazione

Approfondimenti e indagini territoriali:

4.a Indagine sui beni architettonici esterni al centro abitato;

4.b Indagine sulle costruzioni a secco nel paesaggio agrario: i pagghiari;

4.c Indagine sulle costruzioni a secco nel paesaggio agrario: i muri a secco;

4.d Stato di fatto dei servizi;

4.e Indagine sui caratteri tipologici ed architettonici del centro storico.

Elaborati grafici:

1. Sistema dei servizi urbani dell'area vasta e lettura sintetica dell'attuale uso giuridico del territorio (rapp. 1:25.000);

1.bis Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: l'assetto territoriale e l'evoluzione dello sviluppo urbano (rapp. 1:25.000)

2. Sistema della viabilità e delle infrastrutture del territorio (rapp. 1:25.000);

2. bis Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: i servizi urbani e lettura sintetica dell'attuale uso giuridico del territorio - l'assetto viario e le infrastrutture sul territorio (rapp. 1:25.000)

2.ter Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: la carta dei vincoli paesaggistici - ambiti territoriali estesi (rapp. 1:25.000)

2. quater Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: la carta dei vincoli ambientali e paesaggistici - ambiti territoriali distinti (rapp. 1:25.000-1:50.000)

3. Stato giuridico del territorio comunale (rapp. 1:10.000);

4. Stato giuridico del territorio: previsioni per l'abitato (rapp. 1:5.000);

5. Previsioni del P.U.T.T./P. per il territorio comunale (rapp. 1:10.000);

6. Il sistema geomorfologico e idrogeologico (rapp. 1:10.000);
7. Il sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica (rapp. 1:10.000);
8. Il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (rapp. 1:10.000);
9. Carta dell'uso del suolo (rapp. 1:10.000);
10. Le costruzioni a secco nel paesaggio agrario: i pagghiari (rapp. 1:10.000)
- 10.a Classificazione delle caratteristiche in funzione della configurazione planimetrica;
- 10.b Classificazione delle caratteristiche in funzione della tipologia;
- 10.c Classificazione delle caratteristiche in funzione della vegetazione circostante;
- 10.d Classificazione delle caratteristiche in funzione dell'altezza;
- 10.e Classificazione delle caratteristiche in funzione del diametro;
- 10.f Classificazione delle caratteristiche in funzione dello stato di conservazione;
- 10.g Carta dei valori globali.
11. Le costruzioni a secco nel paesaggio agrario: i muri a secco (rapp. 1:10.000)
- 11.a Classificazione delle caratteristiche in funzione dell'altezza;
- 11.b Classificazione delle caratteristiche in funzione della larghezza;
- 11.c Classificazione delle caratteristiche in funzione dello stato di conservazione;
- 11.d Carta dei valori globali.
12. Proposta di riclassificazione e ridefinizione delle previsioni del P.U.T.T./P. e dei valori ambientali (rapp. 1:10.000) – integrazione e ridefinizione al marzo 2009;
- 12.bis Quadro interpretativo: le invarianti strutturali – zona nord (rapp. 1:5.000);
- 12.ter Quadro interpretativo: le invarianti strutturali – zona sud (rapp. 1:5.000);
- 12.quater Quadro interpretativo: i contesti territoriali – zona nord (rapp. 1:5.000);
- 12.quinques Quadro interpretativo: i contesti territoriali – zona sud (rapp. 1:5.000);
13. Sistema dei servizi urbani (rapp. 1:10.000 e 1:5.000);
14. Le reti dei servizi esistenti nell'abitato (rapp. 1:5.000);
15. Attrezzature di quartiere e di interesse generale: stato di attuazione (rapp. 1:5.000);
16. Lettura ed analisi del vigente P.d.F.: capacità insediative residue (rapp. 1:5.000);
17. Lettura ed analisi del vigente P.d.F. (rapp. 1:5.000):
 - Distribuzione della densità fondiaria nell'ambito urbano;
 - Distribuzione dell'indice di fabbricabilità;
 - Distribuzione del rapporto di copertura.
18. Lettura ed analisi del centro storico urbano (rapp. 1:1.000):
- 18.a Destinazione d'uso degli edifici;
- 18.b Caratteri storico-ambientali del tessuto edilizio;
- 18.c Caratteri tipologici degli edifici;
- 18.d Stato di conservazione degli edifici;
- 18.e Analisi dello stato d'uso delle abitazioni;
- 18.f.1-6 Rilievo fotografico.I
19. Il progetto: relazioni con i comuni contermini (rapp. 1:25.000);
- 19.bis Il Piano Urbanistico Generale: Parte strutturale per il territorio comunale (rapp. 1:10.000);
- 19.ter Il Piano Urbanistico Generale: Parte strutturale per il territorio comunale – zona nord (rapp. 1:5.000);
- 19.quater Il Piano Urbanistico Generale: Parte strutturale per il territorio comunale – zona sud (rapp. 1:5.000);
- 20.a-b Il Piano Urbanistico Generale: Parte programmatica per il territorio comunale (rapp. 1:5.000);
- 21.a-d Il Piano Urbanistico Generale: Parte programmatica per il centro abitato (rapp.:2.000).

Gli immobili che alla data di adozione del PUG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi; per tali immobili sono tuttavia consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, recante "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e succ. mod. e int.

Le indicazioni contenute nelle tavole in scala 1:2.000 prevalgono su quelle in scala 1:5.000 o in scala 1:10.000, così come quelle delle tavole in scala 1:5.000 prevalgono su quelle in scala 1:10.000. In caso di discordanza o di indicazione errata, le indicazioni scritte prevalgono su quelle grafiche. In caso di discordanza, le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione prevalgono su quelle del regolamento edilizio. I contenuti della relazione e dei suoi allegati sono da ritenersi indicativi e non prescrittivi.

TITOLO II – NORME GENERALI

Capo I – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 2 - Indici urbanistici

Superficie territoriale (St)

Area a destinazione omogenea di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PUG.

Solo per le aree perimetrate come comparti edilizi ai sensi della l.r. n.6/79 e s.m., la superficie territoriale può essere calcolata al lordo della mezzeria delle strade di PUG, venendo le stesse considerate urbanizzazioni primarie. Per le aree incluse nei comparti si chiarisce ulteriormente che la superficie territoriale è ottenuta dalla somma della superficie fondiaria, superficie per la viabilità di progetto interna alla maglia ed afferente a specifiche previsioni di piano esecutivo (viabilità secondaria), aree ospitanti servizi, attrezzature ed altre funzioni di completamento alla residenza (aree per verde, scuole, parcheggi pubblici, ecc...).

Superficie fondiaria (Sf); Lotto minimo (Lm)

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PUG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PUG e delle strade eventualmente esistenti o previste, pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

La prescrizione del lotto minimo (Lm) non si applica su lotti graficamente definiti dallo strumento urbanistico e su lotti residuali all'interno della maglia.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (UPr)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

strade a servizio degli insediamenti;

strade pedonali;

spazi di sosta e parcheggio pubblico;

rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;

pubblica illuminazione;

Verde elementare attrezzato e non al servizio degli insediamenti;

Allacciamenti generali;

Impianti di depurazione di reflui urbani;

Impianti di smaltimento di rifiuti solidi.

Aree cimiteriali

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (USec)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

asili nido;

scuole materne;

scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);

attrezzature collettive (centri civici, attrezzature religiose, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative);

spazi per aree a parco;

spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale. Misura quindi il volume V massimo edificabile rapportato alla superficie territoriale St.

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Misura quindi il volume V massimo edificabile rapportato alla superficie territoriale Sf.

Nella determinazione del volume su di una determinata superficie con destinazione omogenea, dovrà essere detratto il volume di eventuali edifici già esistenti che si devono o si intendono conservare. Nel calcolo del volume ammissibile di un lotto (comprensivo degli edifici eventualmente esistenti e delle pertinenze) si farà riferimento alla superficie del lotto esistente alla data di adozione del PUG, indipendentemente dai successivi frazionamenti eventualmente approvati e dallo stesso andrà detratto il volume degli eventuali edifici esistenti che si devono o si intendono conservare.

L'utilizzazione totale degli indici, stabiliti dal PUG per le varie zone, esclude ogni possibilità di utilizzazione successiva dell'area a fini edificatori, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile per aree a diversa destinazione né tra aree che non siano limitrofe, eccetto che nei casi previsti dall'art. 51, lett. g) della L.R. 56/80.

Il vincolo di cui al precedente comma dovrà essere trascritto obbligatoriamente a cura e spese del proprietario per gli interventi nella zona agricola "E".

Superficie minima di intervento (Smi)

Area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, per ciascuna zona a destinazione omogenea, da attuare in modo unitario con un unico piano attuativo.

Superficie non impegnata (Sup Non Imp)

Per superficie non impegnata si intende la superficie del lotto che non può essere interessata da nessuna opera edilizia neppure a livello del piano interrato e pertanto deve essere sistemata e mantenuta a verde, mettendo a dimora idonee alberature di alto e medio fusto.

Standard urbanistici

Il PUG, allo scopo di conseguire attraverso la gestione dello sviluppo del territorio un rapporto equilibrato tra servizi, attrezzature ed insediamenti, stabilisce ai sensi del D.I.M. 2.4.1968 n° 1444 le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che devono essere mediamente assicurate per abitante nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali.

Standard per insediamenti residenziali (Attrezzature a livello di quartiere)

Attrezzature per l'istruzione (Scuole dell'infanzia e dell'obbligo):

asilo nido	mq/ab. 0,40
scuola materna	mq/ab. 0,80
scuola elementare	mq/ab. 2,10

scuola media		mq/ab. 1,20
Standard complessivo per l'istruzione dell'obbligo:		mq/ab. 4,50
Attrezzature civili e d'interesse comune (sociali, culturali, commerciali, sanitarie e assistenziali, ricreative, amministrative e partecipative):	standard:	mq/ab. 1,75
Attrezzature religiose d'interesse comune:	standard:	mq/ab. 0,75
Verde attrezzato:	standard:	mq/ab. 6,00
Verde sportivo:	standard:	mq/ab. 8,50
Parcheggi pubblici:	standard:	<u>mq/ab. 3,50</u>
Standard complessivo per attrezzature a livello di quartiere:		mq/ab.25,00

Standard per insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o simili compresi nelle zone D devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

per spazi di verde pubblico attrezzato, attività collettive, attrezzature e parcheggi a servizio delle zone stesse: mq 20 ogni mq 100 di superficie territoriale (St).

Deve essere riservato almeno un terzo della superficie di cui sopra per le aree a verde.

Standard per le aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili

Per tali aree devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

per spazi di verde pubblico, liberi e attrezzati: mq 40 ogni mq 100 di superficie utile (SU);

per spazi di sosta e parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta a quelli di cui all'art. 2 della legge 122/89): mq 40 ogni mq 100 di superficie utile (SU).

Standard per attrezzature e servizi d'interesse generale

per parco pubblico urbano e territoriale: mq/ab. 15,00

Articolo 3 - Indici edilizi e distanze

Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende l'area occupata dalla proiezione sul terreno del massimo ingombro perimetrale fuori terra di cui è composto un edificio, ad esclusione di balconi, terrazze, pensiline e porticati ad uso pubblico a piano terra, purché aperti su almeno tre lati e di profondità massima di m 2,00.

Rapporto di copertura (Rc)

Rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria.

Altezza massima del fabbricato (Hmax)

Hmax, l'altezza massima del fabbricato è la maggiore delle altezze sui vari prospetti;

- Per gli edifici coperti a terrazzo, l'altezza del prospetto si misura a partire dal punto medio dell'intersezione della sistemazione esterna (approvata contestualmente al progetto) con la parete verticale da misurare, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

- Per gli edifici coperti a falda, a volta, a conversa ed a trullo, l'altezza, misurata con le stesse modalità di cui sopra, è riferita al lembo superiore del bordo esterno del canale di gronda, oppure all'intersezione tra l'intradosso della falda aggettante ed il piano verticale del prospetto.

- Nel caso di prospetti che presentino arretramenti, l'altezza della parete, con le modalità di cui sopra, è misurata fino al piano di arretramento, e quindi alla stessa va sommata l'ulteriore altezza

del prospetto arretrato. Il riferimento all'intradosso della copertura per il calcolo dell'altezza può essere utilizzato una volta sola (o per la parete principale o per quella in arretramento).

- Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35 %, l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda e quella di colmo.

- Nel computo delle altezze non sono considerate le parti di fabbricato costituenti alloggiamento dell'impianto ascensori, gabbie di scale, canne di aerazione o simili, la cui costruzione in eccedenza è tollerata, purché non siano eccedenti rispetto ad una inclinata del 35%. Tali volumi devono essere comunque dislocati verso l'interno del fabbricato ed hanno la minima dimensione funzionale.

Volume (V)

Il volume di un fabbricato in progetto o da ampliare è pari al prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, salvo quanto sotto indicato:

1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio per tutti i piani eccetto per l'ultimo, dove l'altezza va misurata da calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura se questa è piana, o fino alla linea di sottogronda se questa è inclinata. Nel caso di coperture particolari dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna.

2) Nel computo del volume non saranno compresi:

- a) quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
- b) i volumi tecnici di altezza non superiore a m 2,40 e con caratteristiche dimensionali planimetriche strettamente necessarie ad ospitare gli impianti da realizzarsi. E' consentita una maggiore altezza esclusivamente per volumi tecnici destinati a centrale termica, previa dimostrazione della potenzialità termica della caldaia;
- c) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico, comunque oggetto di apposita convenzione con il Comune. I volumi che interrompano la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo della volumetria. L'altezza dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m 2,40;
- d) le verande aperte su tre lati, fino ad una dimensione massima del 20% della superficie coperta;
- e) le logge aperte su due lati;
- f) i vespai ed intercapedini;
- g) il volume interrato di un edificio.

I volumi di vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

Nel caso di un dislivello del piano di campagna non creato artificialmente, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Il volume interrato di un edificio non può superare il volume fuori terra, fermo restando che la porzione di superficie edificata in interrato, rispetto all'estensione del lotto di pertinenza, non potrà comunque essere superiore al rapporto di copertura incrementato del 20%.

Per il computo dei volumi si considerano gli spazi esterni, quali balconi, terrazze, ecc..., chiusi da vetrate o pennellature di qualsiasi materiale, anche a carattere precario.

Volumi tecnici (VT)

Si considerano volumi tecnici il torrino di scale e il vano di alloggiamento del motore dell'ascensore. Negli edifici esistenti si considerano volumi tecnici anche il serbatoio dell'acqua potabile e la centrale termica collocati al di sopra dell'ultimo piano ove non sia possibile una loro diversa collocazione entro gli edifici.

I volumi tecnici devono arretrarsi dai fronti degli edifici secondo un'inclinata del 35%.

Si specifica che sono considerati volumi tecnici, i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative) ed in generale i locali per impianti tecnologici (ma nella loro consistenza strettamente necessaria come risulta da apposito progetto tecnico a firma di tecnico abilitato che attesti esplicitamente ciò ai sensi delle vigenti leggi).

Numero massimo di piani (Np)

Numero massimo dei piani coperti fuori terra praticabili, esclusi quelli entroterra ed i volumi tecnici sopraccitati.

Distanza del confini (Dc)

Per distanza dai confini s'intende il minimo distacco tra le fronti di un fabbricato e le linee di confine.

Più in dettaglio rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml 1,50) ed il confine.

Tale valutazione si applica anche ai piani interrati quando fuoriescono dal piano di sistemazione esterna oltre m 1,00.

La distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici e comunque non inferiore a 5 m.

Distacco fra fabbricati (Df)

Per distacco tra fabbricati s'intende la distanza tra fronti edificate con o senza aperture di finestre.

Più in dettaglio rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore di ml 1.50, le terrazze aperte su tre lati), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

Distanza dalle strade (Ds)

Per distanza da strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml 1,50 che non devono comunque superare la larghezza del marciapiede ed avere un'altezza rispetto a questo non inferiore a m 3.50) ed il confine stradale prospiciente.

Lotto minimo (Lotto min.)

Minima superficie fondiaria in proprietà al netto di strade (esistenti, di PUG o di lottizzazione) e di opere urbanizzative, a cui deve essere riferito l'intervento edificatorio.

Superficie utile (SU)

Superficie utile interna misurata al netto di muri, pilastri, porticati, vani porta e finestre.

Fronti degli edifici

Per fronti degli edifici si intende le facciate esterne dei corpi di fabbrica ad esclusione dei balconi, aggetti, sporgenze, cornicioni.

Indice di piantumazione (IP)

Numero di piante di alto fusto per ettaro eventualmente prescritto per specifiche zone del PUG con eventuale indicazione di specie vegetali

Articolo 4 - Definizioni finalizzate ai regimi di tutela

AREA BOSCATI E A MACCHIA

L'area boscata è costituita dalla "area di pertinenza" (il sedime del "bosco" e/o della "macchia") e dalla "area annessa" costituita da un'area "buffer" pari a 100 m dal perimetro della stessa.

Si considerano altresì, conformemente al PUTT/P della Regione:

"bosco": la parte di territorio su cui predomina la vegetazione di specie legnose riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale; la foresta (vasta estensione boschiva di alto fusto); la selva (bosco esteso con folto sottobosco). La struttura del "bosco", in qualunque stato di sviluppo, è tale se l'area di incidenza (proiezione sul terreno della chioma degli alberi, degli arbusti e dei cespugli) non è inferiore al 20% dell'intera superficie richiusa dal perimetro esterno del bene;

"macchia": in modo indifferenziato, gli arbusteti e le macchie risultanti sia da situazioni naturalmente equilibrate sia da degradazione dei boschi.

Conformemente al PUTT/P, altresì, sono considerate rispettivamente come "bosco" e "macchia" anche le radure, le soluzioni di continuità e le aree agricole di superficie inferiore a 1 ettaro ad essi interne, e negli stessi marginalmente comprese con almeno i 3/4 del perimetro costituiti dal bosco o dalla macchia. Altresì sono considerati come bosco e macchia anche le aree sottoposte a vincoli di rimboschimento e quelle dei boschi e delle macchie percorse da incendi.

Non sono considerati come bosco e macchia:

appezzamenti di terreni che, pur con i requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 2.000 metri quadri e distanza da altri appezzamenti a bosco o a macchia di almeno 300 metri, misurati fra i margini più vicini;

piantagioni di arboricoltura da legno di origine artificiale, su terreni precedentemente non boscati, ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale la cui area di incidenza non superi il 20% della superficie.

i giardini ed i parchi di ville private anche se con la presenza di strutture vegetanti (arboree o di macchia) di origine naturale.

Tali definizioni valgono all'interno del Piano e per tutti gli effetti dallo stesso causati e pertanto ai fini dei regimi di tutela.

AREA DI RISPETTO (Ar)

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati del PUG, da osservarsi nell'edificazione.

Le aree di rispetto sono comprese nella zona omogenea entro cui ricadono, e possono essere utilizzate per verde privato, parcheggi, aree di pertinenza, ecc.

La distanza minima prescritta, nel caso di distanza da strada pubblica, va osservata anche nel sottosuolo con esclusione delle intercapedini di edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B.

AREE PROTETTE (Ap)

Le aree protette, in quanto riconosciute come “beni naturalistici”, sono le “aree naturali protette”, così come definite nell'art.2 della LR 19/1997.

Le aree protette, in quanto riconosciute come “zone archeologiche”, sono i beni culturali archeologici, compresi i “tratturi”, sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137") e quelli segnalati, di riconosciuto interesse scientifico, ai sensi della legge 431/1985.

Le aree protette, in quanto riconosciute come “beni architettonici extraurbani”, sono gli immobili sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137") e quelli segnalati in quanto di riconosciuto valore storico-monumentale, ai sensi della legge 431/85.

Le aree protette, in quanto aree di riconosciuta “rilevanza paesaggistica”, sono le aree che, per presenza di punti panoramici e/o presenza di componenti del paesaggio di notevole qualità, il PUG assume che vengano sottoposte a tutela.

Le aree protette sono individuate, con perimetrazioni oppure in modo simbolico, negli elaborati del PUG rappresentativi degli aspetti di “tutela”.

La “area di pertinenza” delle aree protette coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la “area annessa” è formata dalla fascia contigua al perimetro dell'area di pertinenza della profondità di 100 ml, ove non diversamente specificato.

AREE DI VERSANTE (Ve)

Il PUG definisce “versante” le aree delimitate a monte da un “ciglio di scarpata” (orlatura del pianoro soprastante) ed a valle da un “piede di scarpata” (orlatura del pianoro sottostante); definisce, altresì, “crinale o dorsale spartiacque” la linea di spartiacque di bacini idrografici, e “pianoro” l'area con una pendenza assoluta inferiore al 10%.

La “area di pertinenza”, ove non diversamente specificato, coincide con il versante; la “area annessa” è definita dalla fascia del pianoro soprastante profonda m 50 lungo il ciglio di scarpata. La individuazione dei cigli di scarpata è compresa all'interno della perimetrazione dell'area di pertinenza e dell'area annessa riportata nell'elaborato del PUG rappresentativo della “tutela”.

VERDE PRIVATO (Vp)

Il verde privato è rappresentato dall'area a verde, lasciata allo stato naturale oppure coltivata in senso agricolo oppure arborata in senso ornamentale, oppure attrezzata per il tempo libero o per lo sport all'aperto.

Nelle aree a verde privato sono consentite le sistemazioni a verde attrezzato di tipo "verde di quartiere".

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione, sull'edificato esistente alla data di adozione del PUG con destinazione d'uso compatibili.

VERDE DI DECORO (Vd)

1. Il verde di decoro è rappresentato dal verde pubblico a sviluppo lineare lungo le strade (scarpate, spartitraffico, relitti stradali e non ecc.) ovvero con caratteristica di valenza puntuale (tipo aiuole, spartitraffico, ecc.), necessario per motivi tecnici e per motivi di qualificazione ambientale.

Capo II – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 - le strade a servizio degli insediamenti;
 - le strade pedonali;
 - gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - la rete idrica costituita da acquedotto pubblico;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - la rete di pubblica illuminazione;
 - la rete di distribuzione del gas;
 - la rete di distribuzione del telefono;
 - la rete fognante, comunque comprensiva dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrate;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
 - l'impianto di depurazione;
 - gli allacciamenti generali e i pubblici servizi;
 - gli spazi per verde primario non connesso alla residenza (arredi urbani);
 - le aree cimiteriali.

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 - le realizzazioni per:
 - asilo nido;
 - scuole materne;
 - scuole elementari;
 - scuole medie dell'obbligo;
 - attrezzature religiose di interesse comune;
 - centri sociali;
 - centri culturali;
 - unità sanitarie ed assistenziali;
 - parcheggi pubblici e di uso pubblico;
 - mercati;
 - uffici di enti aperti al pubblico;
 - sedi di enti e associazioni pubbliche;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - verde pubblico attrezzato o naturale;
 - parchi pubblici.

Capo III – STRUMENTI ATTUATIVI E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 7 - I piani urbanistici esecutivi (PUE)

Al PUG viene data esecuzione mediante PUE (Piani Urbanistici Esecutivi) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.

In relazione agli interventi in esso previsti, il PUE può assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi dello strumento urbanistico generale, oppure previsti dalla vigente normativa statale o regionale, ivi compresi i programmi integrati di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e i programmi di riqualificazione urbana ex articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 21 dicembre 1994, che per la loro realizzazione necessitano di piano esecutivo.

Nella formazione dei programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della l. 179/1992 i Comuni perseguono obiettivi di riqualificazione, con particolare riferimento ai centri storici, alle zone periferiche, alle aree e costruzioni produttive obsolete, dismesse o da sottoporre a processi di dismissione. Tali programmi definiscono la distribuzione delle funzioni, dei servizi e le loro interrelazioni, le caratteristiche planivolumetriche degli interventi, gli standard e l'arredo urbano. Il programma integrato si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate. I programmi possono essere presentati da soggetti pubblici e/o privati, singoli e associati e sono corredati di uno schema di convenzione e di una relazione che definisce l'inquadramento dell'intervento nell'ambito della riqualificazione urbana, di un programma finanziario e della indicazione dei tempi di realizzazione delle opere.

I programmi integrati, i programmi di recupero urbano e i programmi di riqualificazione urbana sono approvati dal Consiglio comunale con le modalità previste per i PUE ai sensi degli articoli 21 e seguenti della L.R. 56/1980. Qualora tali programmi non siano conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e/o adottati, il Sindaco promuove la conclusione di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del D. Lg.vo. 267/2000, al quale partecipa il soggetto proponente. L'accordo sostituisce lo strumento urbanistico attuativo, ove prescritto dallo strumento urbanistico generale.

Fino alla formazione del DRAG la realizzazione di interventi riservati dalla pianificazione comunale all'iniziativa pubblica può essere affidata ai proprietari legittimati previo convenzionamento finalizzato a disciplinare e garantire il perseguimento del pubblico interesse.

I Piani urbanistici esecutivi (PUE) comunali sono:

- a) i piani particolareggiati di cui alla sezione II della legge regionale n.56/80
- b) i piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e s.m.i.;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, N.865;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n.457.

I PUE di iniziativa privata sono:

- e) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n.765;
- f) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n.457.

Non sarà considerata variante al PUG la modificazione delle perimetrazioni dei comparti definite dallo stesso, dovuta alla trasposizione del PUE sul sito, che non comporti aumento delle quantità e del carico urbanistico in misura maggiore del 5%. Non sono ammesse modificazioni delle localizzazioni degli insediamenti e dei servizi, poiché potrebbero minare l'equilibrato impianto ed armonico assetto urbanistico raggiunto con l'attuale PUG.

La deliberazione di approvazione del PUE ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della acquisizione degli immobili mediante espropriazione.

I PUE sono attuati in tempo non maggiore di dieci anni, salvo specifiche disposizioni di leggi statali. Decorsi i termini stabiliti per l'attuazione rimane efficace, per la parte di PUE non attuata, l'obbligo di osservarne le previsioni mentre ai fini espropriativi, decadono gli effetti della pubblica utilità delle opere previste.

Articolo 8 - Comparto di intervento unitario o di perequazione (CP)

Il PUG si attua nelle zone perimetrare come Comparti di Intervento Unitario (in questa sede denominati anche Comparti di Perequazione) mediante PP o PL di comparto secondo quanto definito dalla legislazione statale e regionale vigente.

Il CP costituisce unità di intervento urbanistico ed edilizio ispirata a fini di perequazione degli interessi pubblici e privati coinvolti nell'attuazione del PUG.

Tutte le aree interne ai perimetri dei CP concorrono alla generazione di volumi edilizi secondo entità proporzionali alle rispettive estensioni e secondo gli indici volumetrici fissati per i detti comparti, indipendentemente dalle rispettive destinazioni d'uso.

All'atto della redazione dei piani dei CP potranno essere escluse aree già occupate da edificazioni, strade, e comunque aree asservite a precedenti concessioni e/o autorizzazioni da vincoli espliciti.

Le aree interne ai CP possono suddividersi in:

Aree per viabilità;

Aree per usi residenziali, produttivi, terziari, pubblici e privati, comprensive degli standards di cui al Decreto Interministeriale (DI) 2 aprile 1968 n. 1444;

Aree per servizi collettivi, pubblici e privati, di livello urbano e super-urbano, parchi inclusi, nella misura eventualmente indicata negli elaborati grafici del PUG.

Per ciascun CP il PUG indica:

La superficie del CP;

Le superfici per i differenti usi previsti;

La superficie per servizi di cui al DI 1444/1968;

La superficie per servizi collettivi e parchi urbani;
I volumi massimi realizzabili;
Gli eventuali abitanti insediabili.

Le aree incluse nei CP destinate a servizi di quartiere e urbani di cui al DI 1444/1968 che abbiano espresso - per trasferimento su aree attigue degli stessi comparti a ciò non destinate - la relativa volumetria devono essere cedute gratuitamente al Comune sulla base di specifiche convenzioni e di ciò deve tenersi conto nella distribuzione di comparto degli oneri e dei benefici interessanti i vari partecipanti.

In fase di attuazione dei CP si procederà preliminarmente alle verifiche con idonea strumentazione topografica delle superfici dei comparti; nei casi di differenze tra le quantità riscontrate e quelle assunte dal PUG i volumi assentibili saranno quelli relativi alle superfici reali riscontrate con le verifiche di campagna.

In ciascuna zona omogenea dei CP si opererà secondo quanto prescritto dalle presenti NTA del PUG per quella zona e comunque - per quanto eventualmente non prescritto - sulla base delle eventuali prescrizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Articolo 9 - Documentazione ed elaborati richiesti per i piani urbanistici esecutivi (PUE)

L'intervento urbanistico esecutivo deve contenere i seguenti documenti ed elaborati tecnici salvo ulteriore documentazione prevista da leggi nazionali e regionali:

- 1) Relazione illustrativa degli obiettivi, criteri e modalità attuative degli interventi previsti con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PUG;
- 2) Stralci degli elaborati del PUG attinenti il piano esecutivo;
- 3) Stralcio del PUTT con allegata Analisi di compatibilità se richiesta;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetrie del piano attuativo ridotte alla scala delle tavole del PUG;
- 6) Rappresentazione del piano attuativo su mappe catastali;
- 7) Cartografia in scala adeguata dello stato di fatto (1/1.000 o 1/500), compresi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture pubbliche con riferimento ai progetti schematici delle fognature, gasdotti, elettrodotti e con l'indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello;
- 8) Relazione geologica ed analisi geotecnica ed idrogeologica del terreno;
- 9) Tavole in scala opportuna del progetto planivolumetrico e architettonico costituito dai seguenti elaborati:
- 10) Planimetria quotata in scala adeguata dell'intervento generale, con indicate le aree di urbanizzazione primaria, secondaria, edificate.
Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e la dimensione dei lotti con la rappresentazione grafica degli ambiti nei quali possono essere previsti edifici, con le distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini dei lotti e la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi.
- 11) Planimetria in scala adeguata con le sistemazioni di massima delle aree a verde e indicazione delle alberature.
- 12) Profili e sezioni in scala almeno 1/1000 e/o 1/500, eventuali sezioni in scala 1/500;
- 13) Tipi edilizi e/o unità minime di intervento in scala 1:100 con piante sezioni, prospetti;
- 14) Schema in scala 1/500 della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale.
Eventuale progetto di massima dell'impianto di depurazione liquami;

- 15) Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica;
- 16) Tabelle riassuntive comprendenti: superficie dell'area di intervento con i coefficienti urbanistici confrontati con quelli del PUG, superficie destinata a spazi pubblici: attrezzature, verde, parcheggi, piazze, viabilità, superficie coperta dei singoli lotti;
- 17) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo;
- 18) Relazione economico-finanziaria con le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici, pubblici/privati e da parte di privati, con le relative previsioni finanziarie;
- 19) Norme di attuazione.

I Piani esecutivi, da convenzionarsi, dovranno precisare inoltre:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici nelle loro parti;

Le convenzioni devono prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, nonché l'assunzione di quota parte degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) i termini di ultimazione (la realizzazione del PUE non può essere superiore ai 10 anni) delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) fideiussione bancaria e/o assicurativa e/o comunque congrue garanzie finanziarie per la copertura totale degli oneri derivanti dalla convenzione.

Non potranno essere rilasciati permessi di costruire prima della totale realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 10 - Classificazione del territorio

1. Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, nonché della trasformazione e dello sviluppo equilibrato il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle Tavole di Piano.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

Zone a prevalente destinazione residenziale

area urbana di valore storico - zona A1

edifici e beni di rilevanza storico-architettonica (a carattere diffuso) – zona A2

zona B1

zona B2

zona B3

zona B4
zona C1
zona C2
zona C3 (PEEP)
zona C4

Zone per attività produttive

- zona D1 - per industria e artigianato esistente e confermata
- zona D2 - per insediamenti produttivi nel polo intercomunale (industria e artigianato di nuova previsione)
- zona D3 - per insediamenti commerciali e direzionali

Zone agricole

- zona E1, agricola normale
- zona E2, di salvaguardia paesaggistica
- zona E3, agricola di salvaguardia idrogeologica
- zona E4, fascia ed area di rispetto della viabilità
- zona E5, di rispetto delle attrezzature tecnologiche
- zona E6, agricola di protezione idrogeologica

Aree per Attrezzature e Servizi di Quartiere

Zone per attrezzature di interesse generale

Capo IV – TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Articolo 11 – Rapporti con il PUTT/P: ridefinizione

Il PUG è stato proposto nel rispetto del PUTT/P della Regione Puglia.

Come previsto nelle NTA del PUTT/P il territorio è stato indagato con riferimento ai Sistemi di valori ambientali riportati nello strumento regionale e le varie categorie di beni individuati dal Piano Regionale sono stati controllati ed hanno subito modificazioni e/o integrazioni come riportato nelle specifiche tavole del PUG alle quali si fa riferimento.

Il PUG è quindi giunto alla definizione di una proposta di riclassificazione e ridefinizione delle previsioni del PUTT/P e dei valori ambientali. Risultano rispettate le previsioni del PUTT come riportate nel PUG ed alla normativa dello stesso si rimanda per il rispetto degli indirizzi di tutela e le prescrizioni di base. Vale altresì l'articolato normativo proposto in questa sede.

La ridefinizione degli ATE è riportata nella tavola 12 del progetto di PUG alla quale si fa riferimento.

Le aree racchiuse nella “*perimetrazione delle aree suscettibili di sviluppo urbano*” presentano valori ambientali tali da non richiedere per le nuove previsioni urbanistiche, che verranno dettagliate con i piani urbanistici esecutivi, la richiesta di parere paesaggistico.

L'autorizzazione paesaggistica e il parere paesaggistico seguono le procedure previste nel Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio della Regione Puglia (PUTT/P) ed alle stesse si conformano, salvo le ulteriori determinazioni regionali a valle dell'approvazione del PUG come strumento conforme al PUTT/P stesso.

Articolo 12 - Ambiti territoriali estesi (ATE)

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Gli ambiti territoriali estesi (ATE) sono stati perimetrati in sede prescrittiva. Il territorio comunale di Neviano è interessato da Ambito Territoriale Esteso di tipo "B", da Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" e da Ambito Territoriale Esteso di tipo "D".

Gli ambiti territoriali estesi (ATE), come riportato nel PUTT/P, sono distinti in:

- di valore eccezionale "A", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio (geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo) di riconosciuta singolarità e/o unicità con o senza la presenza di uno o più vincoli diffusi;
- di valore rilevante "B", laddove sussistano più beni costitutivi di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico ex RD 3267/23, paesaggistico e ambientale ex titolo II del D.Lg.vo 490/1999);
- di valore distinguibile "C", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico ex RD 3267/23, paesaggistico e ambientale ex titolo II del D.Lg.vo 490/1999);
- di valore relativo "D", laddove pur non sussistendo alcun bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti, sussista un vincolo diffuso (idrogeologico ex RD 3267/23, paesaggistico e ambientale ex titolo II del D.Lg.vo 490/1999).
- di valore normale "E", laddove pur non sussistendo né beni costitutivi né vincoli diffusi, sussista comunque l'esigenza della qualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento. Gli interventi ricadenti nell'ATE "E" non sono sottoposti alla preventiva "autorizzazione" o "parere" o "attestazione" e, per essi vale quanto nell'art.28 che precede.

Articolo 12bis - Ambito territoriale esteso "B"

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Nella zona agricola compresa nell'ATE "B", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio che non ne compromettano l'integrità e i valori paesaggistici. Non sono ammesse:

- nuove edificazioni non connesse all'uso agricolo;
- nuove attività estrattive;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti;
- impianti per la produzione di energia.

Nelle aree IS.ATE "B", esterne alle IS per le quali vige la specifica normativa, sono possibili:

- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data di adozione del PUG.

Per gli edifici di abitazione esistenti è consentito, esclusivamente per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.

In attuazione della parte terza, titolo I, D.lgs n.42/2004, e delle connesse leggi regionali, tutti i progetti relativi a detti opere/interventi/nuova edificazione, ricadenti nell'IS."ATE B", sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Articolo 13 - Ambito territoriale esteso "C"

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Nella zona agricola compresa nel IS.ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; alla trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; alla trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Nelle aree IS.ATE "C", pertanto, esterne alle IS/beni per le quali vige la specifica normativa, non sono ammesse:

- nuove attività estrattive;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti;
- impianti per la produzione di energia.

Sono possibili:

- le opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia, sempre all'esterno delle IS/beni presenti nel IS.ATE, con i seguenti parametri:
- Sf - superficie fondiaria minima: mq 20.000;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo produzione Iff=0,03 mc/mq
- H - altezza massima:; 5,00 ml

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie inferiori a mq 20.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente.

Nel IS.ATE "C", in attuazione della parte terza, titolo I del D.vo n.42/2004, e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi a opere/interventi/nuova edificazione, ricadenti nelle perimetrazioni definite dalle IS, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Articolo 13bis - Ambito territoriale esteso "D"

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Nella zona D2 "Insediamenti produttivi" compresa nel IS.ATE "D", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Nelle aree IS.ATE “D”, pertanto, esterne alle IS/beni per le quali vige la specifica normativa del Piano per gli Insediamenti Produttivi già approvato, ogni trasformazione del territorio deve provvedere a:

- il mantenimento e/o il miglioramento delle presenze architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti caratteristici del contesto rurale;
- il mantenimento ove possibile delle alberature esistenti.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari inferiori a mq 10.000 è consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l’ampliamento una tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite max del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione degli immobili esistenti ad attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche. E’ consentito l’accorpamento.

In questa zona è consentita l’installazione di serre, secondo le prescrizioni e con l’osservanza dei limiti imposti dall’art. 5 della L.R. 11.9.1986, n.19 come detto nell’art. 58.

Nel IS.ATE “D”, in attuazione della parte terza, titolo I del Dvo n.42/2004 e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi ad opere/interventi/nuova edificazione, direttamente ricadenti nelle perimetrazioni comprese in sistemi di tutela europei o statali, sono sottoposti alla procedura regionale per l’ottenimento dell’autorizzazione paesaggistica.

I progetti ricadenti nelle aree del IS.ATE “D” e nelle perimetrazioni delle IS/beni, non compresi in sistemi di tutela europei o statali, sono sottoposti al solo parere dell’UTC e dell’ “esperto” comunale con motivata e firmata relazione.

Articolo 14 - Ambito territoriale esteso “E”

La zona agricola compresa nell'ATE "E è sottoposta alla disciplina di cui alla relativa zona omogenea.

Articolo 15 - Zone sottoposte a tutela

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Le zone esterne ai “territori costruiti”, perimetrare nella cartografia del PUG e sottoposte a tutela dal PUTT/Paesaggio come ATE (ambiti territoriali estesi) “B” o “C” o “D” oppure come ATD (ambiti territoriali distinti), hanno destinazioni prevalentemente agricole o comunque funzionali alla tutela/valorizzazione di specifiche caratteristiche naturali e paesaggistico/ambientali. In esse non sono ammesse attività industriali o estrattive o insediamenti che costituiscano detrazione di qualità paesaggistica, come in appresso specificato.

In coerenza con i loro livelli di tutela, vi sono consentite nuove costruzioni connesse con l'agricoltura, la residenza e il turismo rurale, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra riportate e di quelle in appresso specificate.

La individuazione e la perimetrazione delle zone sottoposte a tutela dal PUG sono derivate dalla applicazione delle specificazioni della legge 431/1985 (oggi, titolo II del D.Lg.vo 490/1999 come modificato e/o integrato stante l’abrogazione e le previsioni di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio

2002, n. 137") contenute nel Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio e Beni Ambientali (PUTT/PBA) della Regione Puglia, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1748 del 15.12.2000, pubblicata sul BURP n.6/11.012001.

Gli ambiti territoriali distinti (ATD) sono stati recepiti nel PUG previa la ripermimetrazione delle aree di pertinenza e delle aree annesse, a seguito di approfondita analisi territoriale di campo, e la conseguente ripermimetrazione degli ambiti territoriali estesi (ATE).

La definizione di questi ultimi è stata operata previa "sovrapposizione" degli ATD insistenti sulla stessa area e individuazione del regime, comportante il più alto livello di tutela, che è stato assunto come regime cogente. È stato operato un ampliamento dell'Ambito Territoriale Esteso di tipo C previsto dal PUTT/P, nonché individuati ulteriori aree da tutelare come Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" ovvero di tipo "D".

Gli ATD presenti sono per il sistema geo-morfologico-idrogeologico, quelli relativi a "scarpata/versanti" e quello del "Canale della Ruga".

Gli ATD presenti sono per il sistema botanico-vegetazionale, quelli della "macchia e pseudosteppa" ovvero "Area boscata".

Gli ATD presenti sono per il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, quelli relativi ai manufatti di interesse storico rappresentati dai resti del "casale di Macugno", in località Specchia di Macugno nonché dai "Pagghiari" e dai "muri a secco" riportati nella tavola 12 e definiti di "significativa rilevanza ambientale".

Gli interventi di trasformazione dell'assetto dei luoghi esistente negli Ambiti Territoriali Estesi B, C o D, sempre sottoposti a permesso di costruire, devono salvaguardare gli aspetti peculiari dei siti e valorizzarli.

I relativi progetti, sottoposti alla procedura della "autorizzazione paesaggistica", devono essere corredati dalla specifica "relazione paesaggistica. Questa deve documentare sia l'avvenuta analisi del paesaggio-ambiente, sia le motivazioni dell'intervento progettato, sia le mitigazioni e/o compensazioni previste, sia gli accorgimenti adottati per la valorizzazione delle sopraddette componenti e, in generale, del sito.

Detti progetti, prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia Comunale (oppure, in sua assenza, della Sub-Commissione o dal dirigente preposto), vanno istruiti - per gli aspetti paesaggistico/ambientali - con motivata e firmata istruttoria.

Nelle zone agricole sottoposte a tutela vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti i muretti di terrazzamento e le recinzioni con muretti di pietra a secco costituiti da pietrame calcareo locale; le recinzioni possono essere realizzate, ove già presenti nel sito, anche da muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali, ed il mantenimento di "percorsi ecologici"; va salvaguardata ed incrementata la vegetazione autoctona di pregio esistente.

Nelle zone agricole sottoposte a tutela vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti i manufatti in pietra a secco (pagghiari) e le recinzioni con muretti di pietra a secco degli stessi; va salvaguardata ed incrementata la vegetazione autoctona di pregio esistente.

Si tratta di due vegetazioni tra loro compenstrate, poco diffuse nel territorio in questione, presenti lungo il pendio della serra, su aree povere di substrato e non utilizzabili a scopo agricolo. Si tratta di vegetazioni di tipo residuale che un tempo ricoprivano ampie estensioni. Elemento strutturante primario della macchia è la quercia spinosa (*Quercus calliprinos*) che caratterizza fisionomicamente la biocenosi, che si inquadra, nella associazione *Arbuto-Quercetum calliprini* Brullo 1985.

Elemento strutturante delle aree di pseudosteppa è *Cymbopogon hirtus* che caratterizza la vegetazione *Hyparrhenietum hirtum-pubescentis* O. Bolos. Si tratta di vegetazioni meritevoli di tutela e soggette a vincolo di tutela da parte del PUG. L'area di pertinenza associata al Parco Naturalistico è definita pari ad un "buffer" costante di m 30 (metri trenta).

Nelle zone agricole sottoposte a tutela e specificamente ricadenti nella perimetrazioni del Parco Naturalistico di progetto (zona F10 delle tavole del PUG) vanno mantenuti, salvaguardati e tutelati i valori ambientali presenti. Vanno in particolare tutelate le aree a "Macchia e pseudosteppa".

In attuazione delle leggi e/o decreti statali n.3267/1923 (vincolo idrogeologico); n.1497/1939 (protezione paesaggio), n.431/1985 (vincolo ambientale), decreto agosto 1985 (c.d. "galassino"), così come recepiti nel titolo II del D.Lg.vo 490/29.10.99 come modificato e/o integrato stante l'abrogazione e le previsioni di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", nelle connesse leggi regionali, e nel PUTT/Paesaggio della Regione Puglia, i progetti relativi a interventi ricadenti nelle zone agricole sottoposte a tutela, nei modi in appresso specificati, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge n.1497/1939, all'art.82 del DPR n.616/77, all'art.7 del RD 3267/23, ed all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/Paesaggio. Sono altresì sottoposti alla procedura del parere paesaggistico e della attestazione di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 5.03 e 5.04 delle NTA del PUTT/Paesaggio i piani e le opere di rilevante trasformazione.

Valgono altresì le specifiche norme di seguito riportate e relative agli ATD sopra richiamati, considerati invariati strutturali e suddivise nel seguito tra:

- Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: canale della Ruga (IS.G.I);
- Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: scarpata/versante (IS.G.s);
- Invariante Strutturale Assetto botanico-vegetazionale: area boscata (IS.B.b);
- Invariante Strutturale Assetto della stratificazione storica (IS.S).

Articolo 15bis - Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: canale della Ruga (IS.G.I)

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Sono solchi di incisione a basso grado di gerarchizzazione, dovute allo scorrimento superficiale delle acque meteoriche lungo vie preferenziali impiantatesi in coincidenza di depressioni, per vie lineari, in genere in corrispondenza delle maggiori discontinuità tettoniche.

I canali (ancorché asciutti), sottoposte a tutela, sono individuati dal piano con rappresentazioni cartografiche.

L'area di pertinenza, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è comprensiva dell'alveo e delle sponde o degli argini fino al piede esterno; l'area annessa, per ciascuno dei due perimetri che individuano l'area di pertinenza, è definita negli elaborati della zonizzazione del PUG.

Nell' "area di pertinenza", individuata nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti e/o nuovi interventi edilizi; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che con particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, finalizzate al mantenimento di manufatti edilizi se localizzati in modo da evitare compromissioni idrauliche.

Nell' "area annessa", non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il bene ed il suo intorno diretto; sono

autorizzabili piani e/o progetti e interventi che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi.

La superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere, ai fini del computo della cubatura edificabile, accorpata ad aree contigue trasferendovi i volumi edificabili, e vi sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie e atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente, e la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti.

Articolo 15ter - Invariante Strutturale Assetto Geomorfologico: scarpata/versante (IS.G.s)

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Il PUG definisce "versante" le aree delimitate a monte da un "ciglio di scarpata" (orlatura del pianoro soprastante) ed a valle da un "piede di scarpata" (orlatura del pianoro sottostante); definisce, altresì, "crinale o dorsale spartiacque" la linea di spartiacque di bacini idrografici, e "pianoro" l'area con una pendenza assoluta inferiore al 10%.

La "area di pertinenza" coincide con il versante ed è rappresentata nella tavola della zonizzazione del PUG; la "area annessa", salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita nelle NTA.

Nell' "area di pertinenza" dei versanti, individuati nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che determinino trasformazione del ciglio di scarpata ed escavazioni o estrazioni di materiali litoidi sul fronte del versante; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che con particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, finalizzate al mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature connesse con attività produttive.

Nell' "area annessa": sul pianoro soprastante (pari a 10 m di profondità, come anche al piede del ciglio stesso), non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il versante ed il suo intorno diretto; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi.

La superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere, ai fini del computo della cubatura edificabile, accorpata ad aree contigue trasferendovi i volumi edificabili, e vi sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie e atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente, e la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti.

Articolo 15quater-Invariante Strutturale Assetto botanico-vegetazionale:area boscata (IS.B.b)
(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

L'area a "bosco, o a macchia, con elementi vegetazionali diffusi", è costituita dalla "area di pertinenza" (il sedime) e dalla "area annessa" (di rispetto).

Si considerano boschi i terreni su cui predomina la vegetazione di specie legnose in associazioni spontanee o di origine artificiale la cui area di incidenza (proiezione sul terreno della chioma degli alberi, degli arbusti e dei cespugli) non sia inferiore al 20%, e si considerano macchie gli arbusteti e le macchie risultanti sia da situazioni naturalmente equilibrate sia da degradazione dei boschi. Si considerano boschi e/o macchie anche le radure, le soluzioni di continuità e le aree agricole di superficie inferiore a 10 ettari ad essi interne, e negli stessi marginalmente comprese con almeno i 3/4 del loro perimetro.

Non si considerano come bosco o macchia: gli appezzamenti di terreni che, pur con i requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 2.000 mq e distanza da altri appezzamenti a bosco o a macchia di almeno 300 m, misurati fra i margini più vicini; le piantagioni di arboricoltura da legno di origine artificiale su terreni precedentemente non boscati. Le presenze botanico-vegetazionali sopra citate rientrano comunque nel novero dei "beni diffusi del paesaggio agrario" in quanto sono da considerarsi "accrescitori" del valore paesaggistico complessivo del sito interessato ed in particolare concorrono a qualificare il sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica oltre che, sia pure indirettamente ed in termini prettamente ambientali (vulnerabilità al dissesto), anche il sistema dell'assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico. L'area annessa al bosco, contigua sul perimetro dell'area di pertinenza, è quella che risulta connessa in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bosco o la macchia ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità sia da insediamento sia da dissesto idrogeologico sia ecologico in senso generale).

La estensione dell'area boscata e della relativa area annessa è definita negli elaborati del PUG.

Nelle "area di pertinenza" dei boschi/macchie ("area di sedime") non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni della vegetazione arborea, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate e le normali pratiche colturali; non sono autorizzabili nuovi insediamenti residenziali e produttivi; escavazioni ed estrazioni di materiali; discarica di rifiuti e materiali di ogni tipo; realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Nell' "area annessa" al perimetro dell'area di pertinenza del bosco/macchia, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi, trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il bosco/macchia/uliveto storico ed il suo intorno diretto.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, con particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, comportino (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche) la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione, la integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%.

Le cubature edificabili sulle superfici dell'area annessa possono essere trasferite su aree contigue.

Articolo 15quinques - Invariante Strutturale Assetto della stratificazione storica (IS.S)
(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Le IS.S, in quanto "zone archeologiche", sono i beni culturali archeologici sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 e quelli segnalati, di riconosciuto interesse scientifico, ai sensi della

legge 431/1985; ovvero sono da considerarsi “beni paesaggistici” ai sensi dell’art.134 del D.Lgs22/1/2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Le IS.S, in quanto “beni architettonici extraurbani”, sono gli immobili sottoposti a protezione ai sensi dell’art 142 del Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali e quelli segnalati in quanto di riconosciuto valore storico - monumentale.

- Le IS.S, in quanto sistema di antichi tracciati tratturali presenti sul territorio comunale, sono tutelate direttamente dal PUG.

- Le IS.S, in quanto sistema insediativo costituito dalle masserie caratterizzate da significativi elementi storico-architettonici, sono tutelate direttamente dal PUG.

- Le IS.S, sono individuate negli elaborati del PUG.

La “area di pertinenza” delle aree protette coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la “area annessa”, salvo specifica indicazione negli elaborati degli elaborati grafici del PUG, è definita dalle NTA.

Nell’ “area di pertinenza” dei beni archeologici ed architettonici già sottoposti alla specifica tutela statale, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazione del sito eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici, e la normale utilizzazione agricola dei terreni.

Nell’ “area annessa”, individuata con apposita simbologia nelle tavole del PUG, per i beni archeologici e architettonici, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d’uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra le presenze archeologico-architettoniche ed il loro intorno diretto.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specifica considerazione dell’assetto paesaggistico dei luoghi, comportino (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle normative statali di riferimento): il recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell’involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione; la integrazione di manufatti legittimamente esistenti con una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi ed alla eliminazione di barriere architettoniche; aree a verde attrezzato ed a parcheggio.

Le cubature edificabili sulle superfici dell’area annessa possono essere trasferite su aree contigue ed aventi stessa tipizzazione urbanistica.

Beni diffusi del paesaggio agrario

Sono i “beni diffusi nel paesaggio agrario” con notevole significato paesaggistico: le piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica, non individuate nella cartografia del PUG; le alberature stradali e poderali e le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura, delle delimitazioni delle sedi stradali. L’area di pertinenza e l’area annessa dei “beni diffusi nel paesaggio agrario”, salvo specifica indicazione negli elaborati del PUG, è definita dalle NTA.

Per consentire l’individuazione e la verifica di dettaglio nonché la conseguente tutela delle predette emergenze paesaggistiche si prescrive che per tutti gli interventi di trasformazione dell’attuale assetto paesaggistico, ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUG (IS.ATE di tipo B”-“C”-“D”), dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, oltre agli elaborati tecnici di cui all’allegato “A1” delle NTA del PUTT/P regionale, anche una dettagliata relazione paesaggistica, sulle peculiarità paesaggistico-ambientali dei siti interessati, che possa consentire l’esatta individuazione e la conseguente tutela dei predetti “beni diffusi nel paesaggio agrario” come definiti dalle presenti norme.

La relazione specialistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici in analogia a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti , ai sensi

dell'art.146, comma3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n.42 (G.U.n°25 del 31/1/2006).

Ai fini della tutela dei beni diffusi nel paesaggio agrario, il Piano individua, per i beni non altrimenti salvaguardati, un unico regime di tutela da applicarsi all' "area del bene".

Nell' "area del bene" si dovrà attuare esclusivamente la conservazione e la valorizzazione dell'assetto attuale ed il recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori; non sono autorizzabili:

- piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il bene ed il suo intorno diretto;
- le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
- le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti;
- la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- impianti per la produzione di energia.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

- recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione;
- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%.

Masserie

Le masserie, salvo specifica indicazione negli elaborati del PUG, è definita dalle NTA. Le masserie sono caratterizzate da significativi elementi storico-architettonici che il Piano si propone di salvaguardare e valorizzare.

Nel perseguimento di tali finalità il PUG prevede per i predetti manufatti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, che contemperino la garanzia di mantenimento della qualità storico-architettonica con l'usuale destinazione produttiva agricola.

Nelle masserie potranno altresì essere svolte attività di tipo agrituristico, secondo le indicazioni di cui alle presenti NTA.

Articolo 15sexies – Rapporti con il PAI

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

La tavola 1 ter - Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: la lettura degli strumenti di pianificazione sovra comunali, riporta le perimetrazioni derivanti dal PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Per la tutela delle aree soggette ad Alta Pericolosità Idraulica e per il reticolo idrografico si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PAI redatto dall'Autorità di Bacino della Puglia, ed in particolare si fa riferimento agli articoli 6, 7 e 10 delle NTA del PAI stesso.

Articolo 15septies – Rapporti con il PRAE

(articolo integrativo – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

La tavola 1 ter - Sistema delle conoscenze del territorio dell'area vasta: la lettura degli strumenti di pianificazione sovra comunali, riporta le perimetrazioni derivanti dal PRAE (Piano Regionale delle Attività Estrattive).

Per gli interventi e le modalità previste nelle aree di bacino individuate dal PRAE si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso.

Articolo 16 - Ulteriore regime normativo per le valenze ambientali

Per definire la presenza di elementi strutturanti il territorio significativi al fine della salvaguardia e tutela paesaggistica, sono state esaminate tutte le componenti dei sistemi ambientali individuati dal PUTT/P e gli elementi strutturanti il territorio sono riportati nelle tavole del PUG.

Per il sistema "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico", non si ritiene, con riferimento alle doline, di annoverare le stesse tra le "emergenze morfologiche" di rilevante valore scientifico e non risulta quindi necessario porle sotto alcun regime di tutela. Fino all'approvazione del PUG conforme al PUTT/P si applicano comunque le previsioni del PUTT/P stesso.

Le forme depresse, riportabili a seconda dei casi a pianure e a conche alluvionali, sono state dal PUG segnalate per porre su di esse la debita attenzione.

Non costituendo una particolarità paesaggistica da preservare, la segnalazione che il PUG fa di tali aree è diretta a preservare il rischio che le stesse rappresentano in quanto aree soggette ad alluvionamento e non in quanto di pregio paesistico. Tali aree vengono quindi definite nel PUG non come appartenenti ad un Ambito Territoriale da salvaguardare, ma come aree a rischio.

Per preservare il territorio dal rischio di alluvionamento il PUG impone l'immodificabilità assoluta fatti salvi gli interventi finalizzati alla bonifica e al recupero degli stessi siti.

Con riferimento al Canale della Ruga, rientrante in ATE "C" del PUG (ancorché non individuato tale nel PUTT/P) vale quanto di seguito riportato:

- per il corso d'acqua deve infatti essere perseguita la salvaguardia, la valorizzazione del suo assetto attuale e la trasformazione ed il ripristino per le aree compromesse. Qualsiasi trasformazione dell'assetto attuale, inoltre, deve essere compatibile con la qualificazione paesaggistica del sito.
- le opere di trasformazione del territorio devono tendere a ripristinare la funzione idrogeologica che un tempo il canale svolgeva;
- non è precluso l'utilizzo del Canale, nel tratto finale a valle, come recapito finale del refluo depurato dell'abitato di Neviano, fermo restando l'osservanza delle leggi vigenti;
- sono possibili opere di regimazione idraulica e di sistemazione e riqualificazione ambientale, oltre ad interventi di pulizia che prevedano lo sgombero dell'alveo dalla vegetazione e da i blocchi di muretto a secco che in alcuni punti creano piccoli sbarramenti.

Con riferimento ai versanti e cigli di gradini, il PUG hanno perimetrato tali elementi morfologici, ed appurato l'esigenza di porre o meno gli stessi sotto tutela.

Con riferimento ai cigli di gradini, lo studio condotto ha evidenziato come gli stessi non possano essere considerati di rilevante valore scientifico in quanto caratterizzati da poco significative variazioni di quota (non superiori in genere ad 1-2 m) e per lo più da scarsa continuità e sviluppo in lunghezza.

Per quel che riguarda i versanti costituenti la fascia di raccordo tra l'alto strutturale e la zona morfologicamente depressa, non si ritiene di sottoporre gli stessi ad alcun regime di tutela.

Con riferimento alle aree di alimentazione della falda profonda la stessa è stata individuata nel PUG ed è delimitata come corrispondente all'intero affioramento dei calcari di Melissano.

Per queste aree, che ricadono nell'ambito territoriale di tipo "C" come variato in ampliamento dal PUG, il PUG vuole garantirne la protezione e tutela. È prevista quindi la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale, come il recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi. È importante garantire la massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

Nell'ambito dell'area di alimentazione della falda che ricade nella perimetrazioni dell'ATE di tipo "C" come riportato nella tavola 12 ad ovest e sud della strada per Collepasso e dell'abitato, gli indirizzi di tutela prevedono di ridurre le condizioni di rischio e difendere le acque superficiali e sotterranee dall'inquinamento.

A tal fine, non sono autorizzabili:

- nuove discariche o ampliamenti di quelle esistenti (autorizzate o non);

- nuovi impianti di depurazione industriale;

- nuovi impianti di depurazione non industriale per oltre 150 abitanti equivalenti; il sistema di smaltimento delle acque depurate dovrà comunque prevedere uno smaltimento per sub-irrigazione con parametri delle acque in uscita dall'impianto di depurazione conforme ai dettami di cui alla tabella 4 del D.Lg.vo 152/99;

- nuove attività estrattive in generale e/o ampliamenti di quelle esistenti.

Sono invece autorizzabili:

- recupero di discariche autorizzate esistenti purché finalizzato, con apposito progetto di recupero, alla riqualificazione ambientale del sito;

- recupero di discariche non autorizzate purché finalizzato, con apposito progetto di recupero, alla riqualificazione ambientale del sito;

- recupero di cave dismesse purché finalizzato, con apposito progetto di recupero, alla riqualificazione ambientale del sito.

Articolo 17 - Aspetti generali connessi con la tutela dell'ambiente

L'ambiente naturale e le trasformazioni attuate dall'uomo e che hanno condotto all'attuale assetto del territorio, è di interesse pubblico.

Il comune di Neviano si ispira per le trasformazioni del territorio ai principi della sostenibilità ambientale.

Il Comune, in accordo con gli enti di livello superiore, Stato, Regione, Provincia, nonché con i comuni limitrofi per quanto attiene alle problematiche inerenti un ordinato sviluppo che non possano prescindere dagli stessi, cura la conservazione, la promozione e lo sviluppo del territorio, al

fine di garantire il benessere socio-economico e culturale della popolazione e consentire il godimento del territorio nelle sue valenze alle generazioni future.

Qualsiasi progetto di trasformazione del territorio, nonché qualsiasi strumento urbanistico attuativo e programma comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato a quanto stabilito.

Articolo 18 - Gestione dei dati territoriali

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale verrà costituito un sistema informatico o meno per la gestione dei dati e delle informazioni di natura territoriale sia di tipo alfanumerico che geografico. Verrà mantenuto aggiornato con cadenza almeno triennale l'archivio dei rilievi aerofotogrammetrici alla scala 1:5.000 e 1:1.000 per il territorio urbanizzato (anche attraverso appositi accordi con enti di livello superiore) e verrà inoltre costituito un archivio delle mappe catastali alla scala 1:2.000 e relative all'intero territorio comunale, che verranno aggiornate a cura di detto ufficio in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali si rilascia permesso di costruire. Dette mappe potranno derivare da specifici accordi con l'Agenzia del Territorio alla quale collegarsi.
2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire deve essere corredato di un estratto delle mappe catastali aggiornato e lo stesso dovrà essere firmato dal progettista e dal proprietario; sullo stesso, in particolare, dovranno essere posti in risalto con apposito contorno i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.
3. I supporti riproducibili, informatici (in formato raster) e/o cartacei, delle aerofotogrammetrie e delle mappe catastali saranno rilasciate a pagamento dal Comune, a richiesta dell'interessato.
4. Le mappe catastali aggiornate hanno valore per il diniego di ulteriori permessi di costruire da rilasciarsi per edifici laddove gli indici urbanistici siano computati su aree utilizzate per edificazioni precedenti.

TITOLO III – ZONIZZAZIONE E USO DEL TERRITORIO

Capo I – TERRITORI PREVALENTEMENTE URBANIZZATI (TU)

ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Articolo 19 - Zona omogenea “A1” - residenziale urbana di interesse storico

1. La zona "A" costituisce zona da recuperare ai sensi della legge 457/78; per essa vige il Piano di Recupero di iniziativa pubblica che definisce gli interventi urbanistici tendenti al risanamento, recupero e valorizzazione del centro storico (approvazione del Consiglio Comunale di Neviano con Deliberazione n° 27 del 22/07/1998).

La normativa di riferimento è costituita pertanto dalle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano come integrate e modificate sulla base delle prescrizioni regionali.

Gli interventi urbanistici ed edilizi nel centro storico e nella fascia di saturazione, come definita dal Piano di Recupero, sono principalmente rivolti:

- al mantenimento e ripristino dei valori architettonici ed ambientali;
- al recupero ed alla rivalutazione delle attività residenziali;
- alla conservazione ed incentivazione degli esercizi culturali, artigianali e commerciali, conciliabili con la struttura tipologica dell'aggregato edilizio.

Come riportato all'art. 3 delle N.T.A. del Piano di Recupero, gli interventi urbanistici ed edilizi nel Centro Storico riguardano:

- il mantenimento e ripristino degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- la riqualificazione del ruolo residenziale mediante il recupero delle aree e degli immobili degradati ed orientata anche alla permanenza della popolazione insediata;
- il mantenimento e sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali.

Le modalità di intervento per i singoli edifici ed aree comprese nella zona A1 sono regolate dalle norme di cui agli articoli da 1 a 13 delle NTA del Piano di Recupero di cui sopra ed ai quali si rimanda.

Per quanto attiene alle norme e prescrizioni per la elaborazione dei progetti degli interventi nei centri storici, si fa riferimento all'art. 10 delle NTA del Piano di Recupero, fermo restando quanto ulteriormente stabilito dalle presenti norme e dal regolamento edilizio del PUG.

Valgono altresì le successive specificazioni riportate negli ulteriori commi di cui al presente articolo.

2. Per tutti gli edifici del Centro Storico risulta fondamentale procedere all'eliminazione di finiture in contrasto con i valori ambientali e pertanto ogni intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria o di restauro e risanamento conservativo da attuarsi nel Centro Storico dovrà prevedere un accurato studio del contesto storico-architettonico in cui si inserisce l'intervento da effettuarsi, integrato da un'analisi delle caratteristiche tipologiche e tecnico-costruttive, dall'individuazione delle caratteristiche di finitura prima dell'intervento e dalla proposta di eliminazione e sostituzione delle stesse conformandosi ai valori ambientali presenti.

Non è possibile l'attuazione di alcun intervento che sia in contrasto con quanto sopra riportato.

3. È specificamente prescritto che ogni intervento deve essere coerente con l'interesse generale alla conservazione e al mantenimento dei caratteri tipologici dell'architettura.

La riqualificazione urbanistica ed edilizia deve esplicitarsi mediante organici interventi pubblici e privati volti soprattutto al risanamento dell'ambiente storico, nonché alla conservazione e alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi. Altresì, stante lo specifico stato dei luoghi come rilevato nel corso delle indagini compiute, gli interventi dovranno essere orientati alla realizzazione di tutti gli impianti tecnologici che risultino necessari alla vivibilità dell'ambiente, nonché alle possibili utilizzazioni compatibili, ed inoltre orientati alla protezione da improprie accessibilità veicolari con l'istituzione di parti completamente pedonali o riservate all'accessibilità veicolare dei soli residenti.

4. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere nell'ambito del Centro storico la possibilità di interventi di recupero da destinare ad edilizia economico popolare integrata con le residenzialità già esistenti.

Articolo 20 - Zona omogenea "A2" - edifici e/o complessi di edifici rurali di interesse storico-ambientale a carattere diffuso

1. Il piano ha rilevato specifiche categorie di beni diffuse nel territorio che delineano delle qualità ambientali di indiscutibile valore. Le zone edificate con edifici rurali e/o complessi di edifici rurali riportate nelle tavole del PUG come "*Individuazione di beni di rilevanza storico-architettonica (zone A2)*" partecipano dei caratteri della zona A1 non per la densità insediativa dei nuclei ma per l'elevato contenuto storico ed ambientale, poiché costituiscono un segno distintivo del paesaggio circostante la città. Gli interventi consentiti sono quindi volti alla loro conservazione, sotto il profilo edilizio e funzionale consentendosi attività che, pur se rivolte in via prioritaria al soddisfacimento degli obiettivi di piano inerenti le zone agricole E, permettano anche il riuso del patrimonio edilizio verso funzioni diversificate.

2. Per i beni diffusi di rilevanza storico-architettonica sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell'art. 31, legge n.457/78) con il rispetto delle prescrizioni indicate al comma 6 art. 21 e al comma 4 art. 22, rispettivamente per le zone omogenee B e B1.

3. Gli usi consentiti per i beni privi di rilevanza storico-testimoniale sono quelli riservati alle attività agricole ed extragricole, nonché alle attività connesse con la ricettività turistica quali alberghi, residences, ostelli, ristoranti e servizi connessi agli usi sopra descritti.

4. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) ad ogni progetto di intervento deve essere allegato il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici e costruttivi;
- b) i manufatti di recente costruzione e comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali di cui sopra potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume fino alla demolizione/ricostruzione, purché tale ricostruzione sia intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela. A tale proposito si seguiranno le norme riportate al punto successivo.
- c) eventuali interventi di nuova costruzione, possibili per i soli usi compatibili dovranno uniformarsi a criteri di armonizzazione nel rispetto della tipologia esistente;
- d) le modalità di intervento per i manufatti di dichiarata e oggettiva rilevanza storica riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia alle prescrizioni che seguono:

- il tetto eventualmente esistente va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute o, quando possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, ecc.) come pure il tipo di manto di copertura;
- le facciate vanno mantenute o ripristinate nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterato il carattere del prospetto;
- dovranno essere conservate e restaurate le scale storiche, come pure le volte, le ringhiere e qualunque elemento tipologico, morfologico o decorativo presente, quali capitelli, lesene, cornici, modanature, meridiane, cancellate, inferriate, recinzioni, pozzi, pavimenti lapidei e in cotto, edicole, fontane, ecc.;
- le proposte progettuali dovranno essere oggetto di specifica dimostrazione di migliore organizzazione funzionale e qualità formale da valutarsi, quest'ultima, in sede esame del progetto;
- le aperture devono, di massima, essere mantenute nella loro forma e dimensione; possono essere create nuove aperture solo se necessarie per il raggiungimento di un corretto rapporto di areazione ed illuminazione nel rispetto del carattere dell'edificio.

5. Vigono inoltre le modalità generali di intervento indicate per la Zona E.

ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B1, B2, B3, B4)

Articolo 21 - Zone residenziali esistenti

1. Le zone residenziali urbane esistenti e di completamento comprendono le aree urbane quasi completamente edificate e dotate in gran parte delle opere di urbanizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale. Sono articolate in zone B1, B2, B3, B4; per ciascuna di esse valgono le norme indicate al presente articolo.
2. Al servizio degli abitanti insediati o da insediare nelle zone B, in conformità all'art. 3 del DM n. 1444/1968, è riservata la dotazione di mq 25 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, riveniente da spazi reperiti nel perimetro delle zone stesse ed eventualmente computati in misura doppia, ovvero da spazi reperiti nelle immediate adiacenze delle zone B stesse nei limiti delle disponibilità esistenti.
3. In tali zone gli interventi edilizi sono diretti, salvo che nei casi specificatamente indicati, ed i fabbricati mantengono gli allineamenti stradali già definiti.
4. Dove non esistano allineamenti viari preesistenti da considerarsi prevalenti, i nuovi allineamenti edilizi (fronti edificati) non possono distare dagli edifici prospicienti meno della semisomma delle altezze degli stessi, comprendendo in tale distanza tra edifici prospicienti la larghezza stradale. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
5. Nelle zone omogenee B sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, demolizioni con o senza successiva ricostruzione, nuove costruzioni.
6. In particolare nelle zone omogenee B, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento o al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive storiche e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico-sanitari e gli impianti necessari;
 - b) Per gli edifici in muratura vanno conservati a vista eventuali elementi lapidei di facciata originariamente non intonacati;
 - c) Nel rifacimento delle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, vanno esclusi intonaci plastici, cementi a faccia vista, materiali ceramici e simili, pietre segate e lucidate;
 - d) Il rifacimento delle tinteggiature delle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, va armonizzato con le restanti parti dell'isolato per tutta la loro lunghezza;
 - e) È vietato l'uso di ringhiere in alluminio anodizzato e simili ed è invece prescritto l'uso di ringhiere in ferro a barre piene di sezione tonda o prismatica;
 - f) È vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi;
 - g) È vietata la realizzazione sui lastrici solari di attrezzature fisse o provvisorie di copertura;
 - h) Nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione in facciata di impianti a rete, pubblici o privati, fatti salvi gli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza

- debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento le canne fumarie devono essere inserite nell'edificio e con esso armonizzate nelle parti a vista terminali;
- i) È vietata l'apposizione di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici;
 - j) Sulle facciate non sono ammessi elementi o insegne per pubblicità, con o senza illuminazione, che sporgano dal filo dell'edificio per oltre 1/50 della sezione viaria; non sono ammesse insegne pubblicitarie sulle coperture;
 - k) Nelle aree libere di pertinenza di immobili (non destinate a verde privato e classificate B) nell'ipotesi di generale riorganizzazione delle unità edilizie, sono consentite trasformazioni degli spazi verdi nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti nei successivi articoli riferiti alle zone B.
 - l) Nel caso di edifici con orizzontamenti a volta, è fatto divieto di sostituzione con solai piani.
 - m) Nelle demolizioni/ricostruzioni, nuove costruzioni/sopraelevazioni, ai fini della incentivazione degli usi della tradizione costruttiva locale, la realizzazione di coperture a volta è assimilabile, nel calcolo della volumetria, ad una copertura piana, con una altezza virtuale di piano pari a m 3,00.
 - n) Le altezze degli edifici, nei limiti consentiti per ciascuna zona omogenea, dovranno uniformarsi ai profili delle costruzioni adiacenti; in caso di disuniformità prevale l'altezza maggiore.
7. Ai fini del miglioramento della qualità urbana, i nuovi edifici dovranno attenersi a quanto indicato al punto 6), per essi valgono i parametri urbanistici indicati per le singole zone omogenee.
8. Sono usi previsti nella zona omogenea B: Abitazioni, Residenze collettive, Scuole dell'obbligo, Scuole Superiori, Verde attrezzato, Verde pubblico, Attrezzature collettive in genere, Attrezzature religiose, Attrezzature sanitarie, Parcheggi, Attrezzature per la mobilità, Attrezzature culturali, Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, Attrezzature istituzionali e amministrative, Pubblici esercizi, Esercizi commerciali al dettaglio, Artigianato di servizio alle attività residenziali non inquinante, Attrezzature per soggiorno temporaneo, Attrezzature di servizio al turismo.
9. Le alberature esistenti negli insediamenti urbani, anche se non comprese nelle aree pubbliche o private classificate dal PUG con specifica destinazione di verde privato o di parco, devono essere mantenute ed incrementate a cura dei proprietari degli immobili, che sono tenuti a sostituirle nel caso che per qualsiasi motivo venissero a deperire. Negli elaborati di progetto relativi ad interventi edilizi, anche su fabbricati esistenti, devono essere rilevate e riportate le alberature di alto e medio fusto esistenti, che dovranno essere salvaguardate. L'abbattimento degli alberi esistenti potrà essere consentito soltanto per motivate ragioni e se previsto nel progetto approvato, rimanendo l'obbligo della sua sostituzione almeno con altra alberatura di analoga essenza. Nei progetti, soggetti a Permesso a costruire, dovranno essere indicate le sistemazioni esterne previste per tutta l'area, precisando le zone alberate, le zone a prato ed il tipo delle essenze.

Articolo 22 - Zona B1 – Zona residenziale di completamento edilizio prevalentemente satura

1. Comprende una prima fascia di aree ed edifici immediatamente prospicienti verso il Centro Storico (dette "aree di transizione") e gli isolati residenziali di completamento edilizio costituiti da maglie urbane prevalentemente sature. Obiettivo del PUG per tale zona è la conservazione dei caratteri storici, ove esistenti, ed una generale riqualificazione dell'abitato anche attraverso il ridisegno di eventuali spazi liberi.

2. In tale zona si individua una area prospiciente il centro storico e delimitata dalle strade di perimetrazione del centro storico stesso. Detta area, individuata nelle tavole del progetto di piano, è definita dal “Perimetro delle aree di transizione tra il centro storico e le zone di completamento”. All’interno di detta area sono inoltre individuati edifici di particolare valenza architettonica. Tali edifici, individuati nelle tavole di piano, sono definiti all’interno del “Perimetro di individuazione degli edifici di interesse storico-ambientale nelle aree di transizione”. Obiettivo del PUG nelle aree perimetrale è quello di applicare la normativa specifica del Piano di Recupero del Centro Storico ma nel contempo promuovere alcuni aspetti specifici al fine di orientare e favorire il recupero delle aree stesse opportunamente legando i caratteri del centro storico a quelli delle aree residenziali di completamento.

3. Per le aree perimetrate di cui al precedente punto 2. va redatto un Piano Particolareggiato o di Recupero ovvero uno Studio di Dettaglio di iniziativa pubblica che definisca gli interventi urbanistici tendenti al risanamento, recupero e valorizzazione.

4. In assenza di tale piano sono consentiti interventi diretti solo per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi dell’art. 31, legge n.457/78) con il rispetto delle seguenti prescrizioni, da aggiungersi a quanto riportato al comma 6 dell’art. 21 precedente e da applicarsi, in linea generale, anche nei piani attuativi prescritti:

- a) nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e dei materiali (quali sono ad esempio le strutture murarie, le volte, i solai in legno, le coperture a tetto, i collegamenti verticali, la composizione dei prospetti e quant’altro di specifico), comunque con l’obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico-sanitari e degli impianti, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, mediante l’uso di tecniche e di materiali appropriati; è in ogni caso obbligatoria l’eliminazione degli interventi impropri in precedenza eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni;
- b) negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d’uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona. Si deve tendere sempre al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici e dei materiali (quali ad esempio le strutture murarie, le volte, i solai in legno, le coperture a tetto, i collegamenti verticali, la composizione dei prospetti e quant’altro di specifico); in tutti i casi le facciate dovranno essere in toto lasciate inalterate; non è ammessa l’apertura di nuove finestrate; è sempre vietato l’ampliamento dei vani porta esterni a piano terra; è in ogni caso obbligatoria l’eliminazione degli interventi impropri in precedenza eseguiti sui prospetti e delle superfetazioni;
- c) nel caso di edifici in struttura muraria, vanno conservati a “faccia vista” gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature a piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati; sono comunque vietate arbitrarie decorticazioni di pareti intonacate;
- d) nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stirlatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di Trani, travertino e simili;
- e) i rifacimenti di tinteggiature sulle facciate devono essere esclusivamente di colore bianco, tranne nel caso di edifici storicamente con diversa coloritura; gli infissi esterni devono essere in legno; le chiusure di oscuramento devono essere realizzate esclusivamente con

persiane in legno con colori armonizzati con la tinteggiatura di facciata e prevalentemente in verde locale o marrone scuro;

- f) è vietato l'uso della plastica per pluviali;
- g) È fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in grés e in cotto per qualsiasi opera di rifinitura esterna
- h) Particolare attenzione si dovrà porre nel rinnovo delle tinteggiature esterne, che dovranno essere a calce.
- i) È vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili; le stesse dovranno essere ripristinate secondo i tipi in uso nella tradizione locale (in ferro o in ghisa) con colore prevalentemente scuro (ad esempio nero antracite opaco); non sono consentite colorazioni o finiture dorate, argentate o simili;
- j) Negli interventi di restauro o risanamento conservativo è ammesso l'inserimento di ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture, per i quali è obbligatorio l'arretramento di almeno tre metri dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento in muratura, il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
- k) in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di areazione;
- l) È vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorchè non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico preposto, va dichiarato nella istanza di concessione, o di autorizzazione, o nella denuncia;
- m) per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 va richiesta la preventiva autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA.SS. della Puglia.

5. In generale in tale zona si tenderà a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione alle sole superfetazioni aggiunte alle antiche strutture.

6. Saranno consentite le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributive all'interno dei fabbricati con ricomposizione particellari intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi e a favorire il mutamento della loro destinazione d'uso, nel senso della modifica della destinazione d'uso delle abitazioni malsane (specialmente di quelle a piano terreno o seminterrato), con piccole botteghe e laboratori artigiani, piccoli uffici, negozi, bar, circoli e luoghi di ritrovo collettivo per attività culturali, sociali e ricreative.

7. Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

8. Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonachi, pavimentazioni stradali in pietra, etc.)

9. Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici, tanto all'esterno quanto all'interno di essi, come colonne, archi, portali, architravi, stipiti, davanzali decorativi, mensole scolpite, cornici, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, lapidi, stemmi, balaustre, ringhiere, lanterne, sculture, pitture murali e simili non potrà essere asportato o spostato o modificato, senza preventiva autorizzazione del Comune e consenso della Sovrintendenza ai Monumenti.

10. L'illuminazione pubblica, le insegne pubblicitarie e gli elementi di arredo urbano dovranno essere oggetto di uno studio tendente all'unificazione delle soluzioni e dei materiali.

11. In caso di crollo o di demolizioni non autorizzate di parti o strutture di edificio o di elementi architettonici, anche in corso di esecuzione dei lavori, è obbligatorio il ripristino dello stato originario con i materiali preesistenti e le stesse tecnologie.

12. Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1/6/39, N.1089, devono conseguire il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

13. Nella zona di completamento B1 per le demolizioni/ricostruzioni, nuove costruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti valgono i seguenti parametri:

- Iff = 6 mc/mq
- Rc = 70%
- Hmax = 9 m e comunque non superiore $H/L = 3/2$ rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti
- Distanza dalla strada, Ds = secondo gli allineamenti prevalenti
- Distanza dei confini, Dc= minimo m 5 o edificazione a confine
- Distacco dai fabbricati, Df= m 10; è consentita l'edificazione a confine.

14. Negli isolati caratterizzati da fronti stradali incompleti è comunque consentito il completamento edilizio mediante la sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente relativamente agli edifici che presentano caratteri architettonici incompiuti, rispettando le condizioni che la superficie di sopraelevazione non ecceda il 70% della superficie coperta esistente a piano terra da sopraelevare e che il relativo progetto edilizio si uniformi, nelle scelte creative e nei materiali, alle tipologie prevalenti degli altri edifici esistenti nell'isolato.

Articolo 23 - Zona B2 – Zona residenziale di completamento edilizio

1. Comprende la parte più ampia dell'edificato esistente, costituito da un tessuto urbano a scacchiera piuttosto regolare. Obiettivo del PUG per tale zona è una generale conservazione/riqualificazione dell'abitato anche attraverso la costruzione di nuovi edifici a completamento di maglie edificate esistenti.

2. Nella zona di completamento B2 per le demolizioni/ricostruzioni e sopraelevazioni, per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni valgono i seguenti parametri:

- Iff = 4,5 mc/mq
- Rc = 60%
- Hmax = 9 m e comunque non superiore $H/L = 3/2$ rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti
- Ds = secondo gli allineamenti prevalenti
- Dc = non inferiore a m 5, minore di $H/2$
- Df = non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

E' ammessa la costruzione sul confine ed in aderenza con edifici preesistenti.

3. Negli isolati caratterizzati da fronti stradali incompleti è comunque consentito il completamento edilizio mediante la sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente

relativamente agli edifici che presentano caratteri architettonici incompiuti, rispettando le condizioni che la superficie di sopraelevazione non ecceda il 70% della superficie coperta esistente a piano terra da sopraelevare e che il relativo progetto edilizio si uniformi, nelle scelte creative e nei materiali, alle tipologie prevalenti degli altri edifici esistenti nell'isolato.

Articolo 24 - Zona B3 – Zona residenziale di completamento e riqualificazione edilizia

1. Comprende aree a bassa densità edilizia, nella parte nord e nord-ovest del centro edificato antico.

Obiettivo del PUG per tale zona è il completamento edilizio con caratteri e tipologie orientate alla riqualificazione ambientale e, qualora presenti, ai caratteri paesaggistici di pregio dell'area.

2. Nella zona di completamento B3 per le demolizioni/ricostruzioni e per le nuove costruzioni, valgono i seguenti parametri:

- Iff = 1,5 mc/mq
- Rc = 30%
- Hmax = 4.5 m e comunque non superiore $H/L = 3/2$ rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti
- Ds = secondo gli allineamenti prevalenti
- Dc = non inferiore a m 5
- Df = non inferiore a m 10.

E' ammessa l'edificazione sul confine ed in aderenza.

3. Negli isolati caratterizzati da fronti stradali incompleti è comunque consentito il completamento edilizio mediante la sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente relativamente agli edifici che presentano caratteri architettonici incompiuti, rispettando le condizioni che la superficie di sopraelevazione non ecceda il 70% della superficie coperta esistente a piano terra da sopraelevare e che il relativo progetto edilizio si uniformi, nelle scelte creative e nei materiali, alle tipologie prevalenti degli altri edifici esistenti nell'isolato.

Articolo 25 - Zona B4 – Zona residenziale di recupero urbanistico

1. Comprende aree a medio-bassa densità edilizia, localizzate in maniera disomogenea ai margini dell'edificato più compatto, prevalentemente oggetto di concessione edilizia in sanatoria. Obiettivo del PUG per tale zona è un generale completamento/recupero dell'abitato esistente atto a conferire caratteri di unitarietà urbana.

2. Nella zona di completamento B4 per le demolizioni/ricostruzioni e per le nuove costruzioni, valgono i seguenti parametri:

- Iff = 0,80 mc/mq
- Rc = 40%
- Hmax = 4.5 m e comunque non superiore $H/L = 3/2$ rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti
- Ds = secondo gli allineamenti prevalenti o quanto stabilito dal PRC
- Dc = non inferiore a m 5
- Df = non inferiore a m 10.

E' ammessa l'edificazione sul confine e in aderenza.

Articolo 26 - Zone residenziali di espansione urbana (Zone C1, C2, C3, C4)
(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

1. Comprendono le aree destinate a insediamenti residenziali urbani da attuarsi mediante Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.
2. Tali aree sono individuate negli elaborati grafici del PUG come comparti di intervento urbanistico unitario comprendenti aree per opere di urbanizzazione, nella misura minima di mq 25 per ogni abitante insediato. Queste aree integrano le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo o a verde attrezzato, individuate e disciplinate dallo stesso PUG.
3. Nelle zone C incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo specificherà i dati metrici ed i conseguenti carichi insediativi (volumi, abitanti, urbanizzazioni primarie e secondarie).
4. Lo strumento attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la discipline sui comparti fissata dall'art.15 della legge regionale n.6/79 e successive modifiche e integrazioni, sulla base delle destinazioni di zona prescritte dal PUG.
5. Nella C vi è obbligo di PUE di iniziativa comunale esteso all'intero comparto. Dagli strumenti urbanistici esecutivi possono essere escluse le costruzioni esistenti e relative aree di pertinenza, purché legali e purché, queste ultime, commisurate -sulla base della densità edilizia prevista- ai volumi delle costruzioni stesse.
6. In tutti i nuovi comparti è facoltà dell'Amministrazione comunale destinare, all'atto della redazione dello strumento esecutivo, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, il 40% della capacità insediativa di ogni singolo comparto per edilizia convenzionata o sovvenzionata o per edilizia economica e popolare. Da detta aliquota verrà detratta proporzionalmente la capacità insediativa del comparto 1.
7. Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona C, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
residenziale, servizi pubblici, commercio al dettaglio, ristoranti, bar, locali per divertimento, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque non compatibili con la residenza, pensioni e strutture ricettive, teatri e cinematografi, autorimesse a servizio delle unità edilizie, studi professionali e uffici pubblici o privati, attività private di servizio e in genere terziarie, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, ecc.
8. La gradualità nella attuazione dei vari comparti e delle opere urbanizzative ad essi connesse (qualora i proponenti il PL non assumano ogni onere connesso con gli allacciamenti alle reti pubbliche esistenti) deriva dalla programmazione della esecuzione delle opere pubbliche deliberata dal Consiglio Comunale.
9. Le aree comprese nelle fasce di rispetto che impegnano marginalmente alcune maglie sottoposte alla procedura del comparto pur esprimendo la volumetria espressa dall'Ift, non sono edificabili e possono essere utilizzate per le sistemazioni a verde e/o a parcheggio.

10. In tali zone dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni.
- a. Si utilizzino materiali non impermeabilizzanti per le sistemazioni esterne degli edifici a qualsiasi uso destinate;
 - b. è vietato abbattere alberi esistenti; nel caso di necessità ogni abbattimento dovrà essere compensato con la piantumazione di un numero doppio di alberi utilizzando essenze autoctone;
 - c. Le aree libere di pertinenza di edifici dovranno essere sistemate a verde con essenze autoctone.
 - d. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,50; costituite da una parte di h max pari a m 0,50 dal suolo in muratura in blocchi di pietra naturale locale o in pietra a secco e, per la parte eccedente, sormontata eventualmente con barre verticali semplici a sezione circolare o quadrata nei colori verde o marrone scuro;
 - e. Le costruzioni dovranno avere caratteri tipologici semplici, copertura piana, forme prismatiche semplici; saranno vietati verande ad archi o aggetti eccessivi; sono vietate coperture inclinate che non si adeguano alle caratteristiche ambientali della zona.
 - f. Nelle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, vanno esclusi intonaci plastici, cementi a faccia vista, materiali ceramici e simili, pietre segate e lucidate;
 - g. I colori delle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, dovranno essere chiari e dovranno essere armonizzati con le restanti parti dell'isolato per tutta la lunghezza e integrarsi con il paesaggio-ambiente circostante (colori chiari, pietra squadrata, legno per gli infissi);
 - h. È vietato l'uso di ringhiere in alluminio anodizzato e simili ed è invece prescritto l'uso di ringhiere in ferro a barre piene di sezione tonda o prismatica o in alluminio verniciato a fuoco di colore marrone o verde o nero;
 - i. È vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi;
 - j. È vietata la realizzazione sui lastrici solari di attrezzature fisse o provvisorie di copertura;
 - k. È vietata l'apposizione in facciata di impianti a rete, pubblici o privati, fatti salvi gli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; le canne fumarie devono essere inserite nell'edificio e con esso armonizzate nelle parti a vista terminali;
 - l. È vietata l'apposizione di impianti di condizionamento o riscaldamento sulle facciate degli edifici se non con opportuna schermatura;
 - m. Sulle facciate non sono ammessi elementi o insegne per pubblicità, con o senza illuminazione, che sporgano dal filo dell'edificio per oltre 1/50 della sezione viaria; non sono ammesse insegne pubblicitarie sulle coperture.
 - n. Nella formazione degli strumenti attuativi dovrà essere previsto l'inserimento di idonee alberature di tipo autoctono diffuse lungo le vie e gli spazi pubblici.

11. Per le zone C valgono le seguenti prescrizioni:

- $D_s =$ - per strade con $l < 7 =$ m 5,0
- per strade con $7 < l < 15 =$ m 7,5
- per strade con $l > 15 =$ m 10,0
- (dove l è la larghezza delle strade)
- $D_c =$ non inferiore a m 10; minimo H prospetto prospiciente
- $D_f =$ non inferiore a m 10; minimo semisomma H edifici prospicienti
- SMI=piano attuativo esteso all'intera maglia di PUG
- Obbligo di comparto = esteso all'intera maglia di PUG
- Standard: sup. minima= 25 mq/abitante con individuazione delle aree da cedersi al Comune in modo accorpato e localizzate con accesso diretto da strada esistente o di PUG.

12. Il PUE può apportare variazioni al PUG ma non dovrà incidere sulle previsioni strutturali dello stesso, ferma l'applicazione del procedimento di cui all'art. 16 della L.R. n° 20/01.

Non sarà considerata variante al PUG la modificazione delle perimetrazioni dei comparti definite dallo stesso, dovuta alla trasposizione del PUE sul terreno. Non sono ammesse modificazioni delle localizzazioni degli insediamenti e dei servizi, poiché potrebbero minare l'equilibrato impianto ed armonico assetto urbanistico raggiunto con l'attuale PUG.

COMPARTI: ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

N° Comparto	Superficie territoriale (mq)	i.f.t. (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)	Abitanti (V/100)	i.f.f. min (mc/mq)	Superficie fondiaria max	Superficie minima per attrezzature (mq)
1	30.271	0,60	18.163	182	1,00	18166,07	4.541
2	41.100	0,60	24.660	247	0,98	25125,27	6.165
3	14.453	0,90	13.007	130	1,51	8596,97	3.252
4	25.506	0,60	15.304	153	0,93	16535,92	3.826
5	Commerciale-direzionale						
6	27.471	0,90	24.723	247	2	14898,50	6.181
7	Servizi						
8	12.711	0,60	7.627	76	1,02	7454,99	1.907
9	27.276	0,60	20.126	201	1	18.274,66	5.032
di cui superficie C1	12.542	0,90	valori già considerati al rigo superiore				
10	25.575	0,60	15.345	153	0,86	17802,53	3.836
11	27.567	0,60	16.540	165	0,95	17469,98	4.135
12	14.435	0,90	12.991	130	2	8350,95	3.248
13	17.205	0,60	10.323	103	1,10	9415,31	2.581
14	15.689	0,60	11.470	115	1	10003,76	2.867
di cui superficie C1	6.856	0,90	valori già considerati al rigo superiore				
15	27.037	0,60	16.222	162	0,76	21280,52	4.055
Totale	325.692		202.575	2.065		193.375	51.625

volume riveniente da zone C esistenti e di previsione (mc):							202.575
superficie libere in zona B1 e B2 (mq):	15.770	i.f.f.:	4,5	vol. residuo			70.965
superfici libere in ex zone C del PdF ma nel PUG zone B4 di recupero urbanistico ex lege 47/85 (mq):							12.986
i.f.f. assegnato a zone B3 (mc/mq):							1,50
volume riveniente da zone B3 di PdF e di PUG (mc):							14.277
i.f.f. assegnato a zone B4 di recupero urbanistico (ex C) (mc/mq):							0,80
volume riveniente in zone C di PdF ma zone B4 del PUG (mc):							10.389
superfici libere in zone E/E2 del PdF ma zone B4 di recupero urbanistico del PUG (mq):							11.350
i.f.f. assegnato a zone B4 di recupero urbanistico (ex E/E2) (mc/mq):							0,80
volume riveniente in ex zone E/E2 attuali zone B4 di recupero urbanistico ex lege 47/85 (mc):							9.080
TOTALE VOLUME INSEDIABILE CON LE PREVISIONI DEL PUG NEL COMUNE AL 2019 (mc):							307.286

(tabella variata – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

Nella tabella sopra riportata, per ciascun comparto, vengono richiamati i parametri territoriali assunti nel progetto di PUG. Nella parte inferiore della tabella, viene quindi proposta la verifica della volumetria residenziale di progetto, avendo riportato in tabella anche le volumetrie insediabili nelle zone B.

13. Negli interventi urbanistici attuativi si applicano gli indici riportati successivamente.

Articolo 27 - Zona C.1 – Zona di espansione ad alta densità

1. Comprende limitate aree urbane prevalentemente libere, localizzate a margine dell'abitato compatto. Obiettivo del PUG per tale zona è una edificazione qualificata, dotazione di servizi, riordino della viabilità, integrazione con tipologie edilizie unifamiliari a bassa densità. Si prevede l'intervento soltanto previa approvazione di Piano di Comparto (PC) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro di comparto.

- Ift= 0.90 mc/mq
- Hmax=7 ml
- Rc non maggiore del 30%
- Sup Non Imp maggiore del 50%

2. L'indice di fabbricabilità territoriale come sopra indicato risulta maggiore per le zone C1 rispetto alle zone C2 in considerazione che è riferito ad aree già normate come zone C nel precedente strumento urbanistico (PdF). L'indice suddetto è riferito all'intera perimetrazione della precedente zona C (del PdF) nella porzione rientrante nel perimetro del comparto di intervento unitario.

Articolo 28 - Zona C.2 – Zona di espansione residenziale a bassa densità

1. Comprende aree urbane libere, localizzate a margine dell'abitato esistente. Obiettivo del PUG per tale zona è una edificazione qualificata, dotazione di servizi, riordino della viabilità, integrazione con tipologie edilizie unifamiliari a bassa densità. Si prevede l'intervento soltanto previa approvazione di Piano di Comparto (PC) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro di comparto.

- Ift= 0.60 mc/mq
- Rc non maggiore del 30%
- Hmax=7 ml
- Sup Non Imp maggiore del 50%

2. L'indice suddetto è riferito alle aree rientranti nel perimetro del comparto di intervento unitario differenti da quelle di cui al precedente articolo 26.

Articolo 29 - Zona C.3 – Zona di espansione residenziale con edilizia di interesse pubblico

1. Comprende aree urbane libere, localizzate a margine dell'abitato esistente. Obiettivo del PUG per tale zona è una edificazione qualificata, nonché quello di assicurare la dotazione di servizi, il riordino della viabilità, l'integrazione con tipologie edilizie unifamiliari a bassa densità. Si prevede

l'intervento soltanto previa approvazione di Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP (L167/62) per edilizia sovvenzionata, convenzionata, agevolata.

- Ift= 0.60 mc/mq
- Rc non maggiore del 30%
- Hmax=4,50 ml
- Sup Non Imp maggiore del 50%

Articolo 30 - Zona C.4 – Zona di espansione residenziale con riqualificazione ambientale

1. Comprende una unica area libera da edificazione, nella parte nord-ovest del centro edificato, localizzata ai margini del salto orografico ed oggi in uno stato di degrado ambientale.

Obiettivo del PUG per tale zona è una edificazione qualificata, con dotazione di servizi, adeguamento della viabilità, unitarietà dei caratteri architettonici e tipologici, consoni alla rilevanza paesaggistica dell'area.

Nella zona C.4 di espansione e riqualificazione ambientale, si prevede l'intervento soltanto previa approvazione di Piano di Comparto (PC) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero perimetro di comparto.

- Ift = 0.60 mc/mq
- Rc non maggiore del 30%
- Hmax=4,50 ml
- Sup Non Imp maggiore del 50%

Oltre a quanto precedentemente prescritto al punto 10. dell'art. 25, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici posti al margine orientale dell'area, si prescrive l'utilizzo di alberature o siepi arbustive a mascheramento della parte edificata.
- b) Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,50; costituite da una parte di h max pari a m 0,50 dal suolo in muratura in blocchi di pietra naturale locale o in pietra a secco e, per la parte eccedente, sormontata eventualmente con barre verticali semplici a sezione circolare o quadrata nei colori verde o marrone scuro; la parte in muratura dovrà essere eseguita in modo tale da non ostacolare il regolare ruscellamento delle acque superficiali.

CAPO II - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Articolo 31 - Zone per attività produttive (ZONE D)

1. Comprendono le aree con destinazione per insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali.

Sono suddivise in:

- zona per industria e artigianato esistente da completare (D1)
- zona per industria e artigianato di nuova previsione (D2)
- zona per insediamenti commerciali e direzionali (D3) .

2. In tali zone non è in alcun modo consentito l'insediamento di attività nocive o inquinanti o tali da alterare sostanzialmente i caratteri paesaggistico-ambientali; è fatto comunque obbligo di mitigare con alberature e siepi la vista di eventuali depositi di materiale a cielo aperto o di spazi per lavorazioni esterne; a tale scopo ciascun progetto dovrà fornire indicazioni di dettaglio relative alle opere di recinzione e a verde.

3. È fatto divieto assoluto di utilizzare le aree scoperte a deposito di ferraglie, rifiuti e demolizione auto.

4. Per le singole zone valgono le destinazioni ed indici successivamente indicati.

5. Sono fatti salvi i piani di lottizzazione convenzionati e i PP di iniziativa comunale preesistenti, tranne che per quanto eventualmente contrasti con le indicazioni delle presenti NTA.

6. Nei Piani Esecutivi la superficie minima da destinarsi a standard pubblici di zona e da cedersi gratuitamente al Comune da parte dei privati in sede di convenzionamento dei PL - con garantita accessibilità dagli spazi pubblici - è pari almeno al 20% dell'intera superficie di intervento (un terzo almeno della quale da riservarsi a verde).

7. Le recinzioni devono essere di tipo unificato per dimensioni, forme, materiali, colori, e conformarsi a quanto previsto da piano attuativo; in assenza di le recinzioni saranno realizzate del tipo a cancellata in ferro a barre di sezione tonda, diritte, di altezza unificata di ml 2,00, ancorata in basamento di muratura piena intrecciata i pietra, di altezza unificata di ml 1,00.

8. Sono consentiti volumi edilizi abitativi e per uffici al servizio degli impianti produttivi in misura pari al massimo al 20% dei volumi edilizi totali, il 10% al più dei quali riservati alla abitazione di servizio, comunque nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui alle presenti NTA.

9. Sia all'interno dei lotti fondiari edificabili che all'interno dell'intera zona D la superficie di suolo impermeabilizzato, relativa a costruzioni o strade non in terra o comunque permeabili, non può superare i due terzi.

10. Le reti tecnologiche dovranno essere oggetto nei Piani Esecutivi di progettazione mirata alla possibile concentrazione e ispezionabilità delle stesse entro gallerie o sedi atte all'agevole percorso o accesso del personale di servizio, poste al di sotto delle sedi stradali o di eventuali superfici libere.

11. Le strade della zona D devono essere alberate -ai bordi e/o al centro- con alberatura d'alto fusto, con essenze di tipo autoctono, con interasse degli alberi nei filari pari a ml 20 e vasche di sedime non impermeabilizzate ai piedi degli alberi aventi superficie minima di mq 25.

12. Sono usi previsti o consentiti in zona D: attività produttive industriali o artigianali; attività di deposito o stoccaggio di mezzi o merci; commercio all'ingrosso o al dettaglio; attività residenziali connesse alle attività produttive industriali o artigianali; attività ricettive; attività di servizi di quartiere (religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, di tempo libero, terziarie in genere) funzionali agli usi previsti o consentiti per la zona D; autosili e parcheggi; stazioni di servizio per carburanti; impianti tecnologici non inquinanti, attività vivaistiche assimilabili per l'intensità della produzione a attività industriali o artigianali.

Articolo 32 - Zona D1 - Zona industriale e/o artigianale esistente e confermata

1. Comprende una specifica area situata al confine sud del territorio comunale (lungo la viabilità per Tuglie) ed oggetto di realizzazione di un Opificio attraverso una procedura di variante al PdF, approvata dalla Regione Puglia con apposita Delibera n. 4354 in data 01/06/1981.

2. Per tale area sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, nonché interventi di demolizione e ricostruzione ma con il mantenimento dei seguenti indici e parametri, come stabiliti con la variante al P.d.F. approvata con delibera della G.R. n° 4354/1981:

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,5
Altezza massima dei fabbricati	m	8,50
Rapporto massimo di copertura (con almeno 1/3 della superficie totale degli spazi liberi sistemata a verde con alberature)	massimo	0,35
Superficie minima del lotto	mq	3.000
Distanze:		
- dai confini	m	6,00
- dalle strade secondarie di lottizzazione	m	6,00
- dalle strade principali	m	10,00
- distacco tra i fabbricati	m	12,00
Parcheggi		10% dell'area del comparto

Resta fermo comunque quanto stabilito nella delibera di G.R. n° 4354 in data 01/06/1981.

3. Per l'area situata lungo la provinciale Neviano-Tuglie, già compresa nel P.I.P. oggetto di variante urbanistica approvata dalla G.R. con delibera n. 1311 del 2/8/2003, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e demolizione/ricostruzione, applicando gli indici ed i parametri urbanistici stabiliti dal previgente P.I.P. per il lotto interessato.

Articolo 33 - Zona D2 - Zona per insediamenti produttivi nel polo intercomunale

Per gli interventi in dette aree si applica la disciplina urbanistica del P.I.P. approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.19/2006, costituita dalle planimetrie di piano e dalle relative N.T.A.. Eventuali varianti da apportare a detta disciplina dovranno essere conformate alle vigenti N.T.A. della variante al P.d.F. approvata con Deliberazione G.R. 1311 del 02/08/2003.

Articolo 34 - Zona D3 - Zona per insediamenti commerciali e direzionali

1. Sono sottoposte a pianificazione esecutiva (PP e/o PL) con formazione del comparto, da formarsi con i seguenti parametri edilizi:

- S_{mi} = la maglia di PUG;
- $I_{ft\ max}$ = 0.90 mc/mq;
- $H\ max$ = 8 m;
- Sup. minima urbanizzazioni secondarie = 10% dell'intera superficie di maglia;
- Distanze degli edifici = D_s = m 15;
- D_c = non inferiore a m 5;
- D_f = non inferiore a m 10.

2. Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq previsti di superficie lorda di pavimento di ogni livello dell'edificio con tale destinazione, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

3. In tale zone possono essere realizzate medie strutture di vendita, centri commerciali e/o parchi commerciali con annesse strutture per la ristorazione e lo svago, attività culturali e sociali, alberghiere.

4. Con riferimento alle modalità insediative degli esercizi commerciali sono insediabili strutture isolate, centri commerciali; è possibile altresì l'insediamento di un'area commerciale integrata.

Articolo 35 - Zone agricole (ZONE "E")

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

1. Le zone agricole comprendono tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree destinate dal PUG ad altre attività e diversamente tipizzate.

2. Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della produzione agricola o ad attività integrative a esso connesse (agriturismo e turismo rurale, mantenimento dei sistemi paesaggistico-ambientali), e si attuano per intervento diretto. In esse è consentita la costruzione di abitazioni rurali, annessi rustici (stalle, ricoveri, serbatoi, depositi, ecc..) fabbricati destinati alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli (collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, da parte di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.1975 n.153) e dell'allevamento, e di fabbricati destinati a servizio delle attività agrituristiche e di turismo rurale.

Non è consentita l'attività estrattiva tranne che nelle aree individuate dal PRAE quale bacino di completamento e a seguito di redazione di apposito piano (come previsto dal PRAE) e nel rispetto dei valori ambientali intrinseci dell'area.

3. Non sono consentiti comunque, anche nelle aree non sottoposte a tutela, interventi che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico o che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici.
4. Il permesso di costruire per le abitazioni rurali e gli annessi è sempre subordinato all'obbligo di eseguire le opere per lo smaltimento dei rifiuti ai sensi delle normative vigenti.
5. Il permesso di costruire non oneroso, per le sole abitazioni rurali, può essere ottenuto unicamente dai proprietari imprenditori singoli o associati, dai coltivatori diretti, dai concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari o mezzadri che, ai sensi delle vigenti leggi, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione.
6. Il permesso di costruire è subordinato, ai sensi dell'art.29 2° comma, L.R.56/80, alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, nell'area che ha espresso la relativa volumetria. L'atto di obbligo suddetto costituisce vincolo di edificabilità per le aree che non hanno espresso tali volumetrie.
7. La demolizione parziale o totale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo. Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al PUG o di modifica della qualità delle colture introdotte in piani di sviluppo agricoli.
8. Ai sensi dell'art.51 lett.g) della L.R. N.56/80 per le aziende con terreni non confinanti ai fini del rispetto dell'indice di fabbricazione fondiario è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente prescritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché finalizzato alla realizzazione di edifici con destinazione produttiva e giustificato dal “piano di sviluppo aziendale”.
9. Non è consentita l'eliminazione dei muretti in pietra a secco esistenti o la sostituzione con delimitazioni di diversa natura e tipologia.
10. Non è consentito l'abbattimento di alberature secolari esistenti.
11. Vigono inoltre le seguenti modalità generali di intervento:
 - gli edifici e gli altri manufatti esistenti quali pozzi, titoli (pietra di confine con incisa la sigla del proprietario), edicole votive, costruzione in pietra a secco tra cui pagghiari e muri a secco, accessi poderali, lamioni (grande locale di norma voltato ed adibito a deposito) capanne riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, nel caso di interventi sopra di essi, a manutenzione ordinaria, straordinaria di tipo conservativo e a risanamento o restauro di tipo conservativo; gli eventuali ampliamenti o ristrutturazioni vanno realizzati in conformità a quanto qui di seguito disposto; anche per i pagghiari e i muri a secco
 - le nuove costruzioni, ad uso residenziale, vanno realizzate in coerenza con le tipologie della tradizione storica locale;
 - gli infissi esterni di porta e finestra devono essere realizzati in legno o ferro verniciato nei colori tipici della tradizione locale; sono vietati i sistemi di oscuramento e protezione tipo avvolgibili e sono prescritte quando presenti le persiane in legno colorate come sopra;

- i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno;
- le nuove edificazioni devono essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento;
- le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra locale;
- le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massicciata con stabilizzato naturale;
- gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e delle leggi vigenti; nessun permesso di costruire relativo a nuova edificazione o per cambio d'uso, ristrutturazione manutenzione straordinaria può aversi in assenza di dispositivo di scarico di reflui realizzato in conformità alle leggi e norme vigenti.

12. In rapporto ai diversi caratteri geomorfologici e produttivi le zone agricole non sottoposte a tutela sono suddivise in zone E1, E2, E3, E6 con gli indici in seguito specificati.

13. Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti nelle zone E alla data di adozione del presente PUG e regolarmente "sanati" a tale data, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti; detto adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze esplicitate nel "piano di sviluppo aziendale" e gli eventuali nuovi volumi - nella misura massima del 20% del volume esistente - non possono essere destinati a residenza e devono rispettare i parametri Dc, Df, Ds, Dr in seguito proposti.

Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire rilasciato a titolo oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento dell'area di pertinenza che, comunque rimane con destinazione di zona "agricola".

14. Su tutto il territorio agricolo comunale sono consentiti gli interventi per il potenziamento del turismo rurale di cui alla legge regionale n.20/22.07.1998.

15. Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente alla data del 31.08.1968 (data di definitiva entrata in vigore della legge 765/1967). È consentita la modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni residenziale (permanente o stagionale), agrituristica o di turismo rurale, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici) e per il tempo libero.

La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art.31 della legge statale n.457/78 e le sue successive definizioni, non può modificare la planivolumetria esistente e l'assetto architettonico preesistente, salvo che per i volumi necessari per la eliminazione delle barriere architettoniche, e per gli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, e comunque con volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti.

16. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma della L.N. 1089/1939 o s.m.i. e/o norme che ne consentono l'abrogazione, o di edifici di interesse ambientale, tutelati a norma della L.N. 1497/1939 o s.m.i., il proponente deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge.

17. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, non vincolati da provvedimenti statali e/o regionali, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo motivato parere del Dirigente e/o del consulente "esperto".

18. L'installazione di serre, anche a carattere fisso, è regolamentata dalla L.R. n° 19/86. Gli interventi sono comunque soggetti alle previsioni di tutela stabilite dal PUTT/P.

Articolo 36 - Zona agricola normale (ZONA "E1")

(articolo variato – conferenza di servizi per adeguamento alla Del. G.R. 2469 del 15/12/08)

1. Comprende pressoché l'intero territorio comunale.
2. Nelle zone agricole normali E1 è consentita la realizzazione di strutture ricettive.
3. Per le nuove costruzioni vige quanto prescritto per la zona agricola E (art. 35) ed inoltre:
 - dovranno essere del tipo isolato, con forma prismatica semplice
 - dovranno avere rivestimento in pietra calcarea o struttura portante in muratura a vista;
 - eventuali tinteggiature saranno a calce di colore bianco;
 - le perimetrazioni delle aree di pertinenza dovranno essere costituite da muri a secco in pietrame calcareo;
 - dovrà favorirsi la piantumazione di vegetazione autoctona;
 - le alberature di ulivo che dovessero essere rimosse dovranno essere ripiantumate nelle aree aziendali o nelle vicinanze e ciò dovrà essere assicurato da apposita relazione e rilievo dello stato dei luoghi precedente e successivo agli interventi.
4. Parametri edilizi, fatto salvo il rispetto delle previsioni per gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), contenute nei precedenti articoli:
 - Iff = 0,03 mc/mq per l'abitazione rurale o fabbricati per l'azienda agricola;
 - Hmax=3,50 m per l'abitazione e di 7,0 m per gli annessi.
 - Superficie di minimo intervento nell'ambito degli ATE di tipo D ed E, connessi alla conduzione del fondo: S_{mi}=5000 mq
 - Distanze degli edifici = D_s = m 10
 - D_c = non inferiore a m 10
 - D_f = non inferiore a m 20

Per quanto attiene alle distanze dalla viabilità vale quanto prescritto dal D.I. 01.08.1968

Limitatamente alla fascia di 100 m, individuata sulle tavole di piano, lungo le direttrici Neviano – Collepasso e Neviano – Tuglie, l'Iff è pari a 0,06 mc/mq per l'edificazione di abitazioni rurali e/o fabbricati per l'azienda agricola nonché per gli interventi nel settore turistico-ricettivo finalizzati alla valorizzazione turistica¹;

5. Il proponente dovrà vincolarsi con apposita convenzione da stipularsi con il Comune all'immodificabilità della destinazione d'uso per un periodo di 15 anni dall'ultimazione dell'intervento. Ogni intervento dovrà essere garantito con adeguata polizza fidejussoria bancaria o assicurativa con importi stabiliti dal Comune in funzione degli interventi da realizzarsi e comunque di importo non inferiore al 10% del costo di intervento. Nel caso di mancato rispetto di quanto sopra a cura e spese del proprietario titolare (per la quota eccedente l'importo della suddetta polizza) verrà ripristinato lo stato dei luoghi precedente.

6. Alcune porzioni del territorio comunale, con riferimento ai valori del paesaggio e come indicato nella tavola 12 del PUG – sostitutiva, sono state classificate in funzione dei valori ambientali presenti, come ATE Ambito Territoriale Esteso di tipo "B", "C" e "D" dal vigente PUG.

¹ Comma aggiunto a seguito di osservazioni e loro recepimento da parte del Commissario ad Acta n. 1 del 05/11/07.

Obiettivo prevalente del Piano in tali ambiti è quello della salvaguardia dei valori presenti, secondo quanto esposto nelle presenti norme dagli articoli 15 al 15quinquies, ai quali si fa riferimento.

7. Atteso che le zone risultano di massima sensibilità idrogeologica e ambientale, in queste aree, salvo specifiche destinazioni di PUG, tutti gli interventi debbono essere tesi al recupero dell'attività agricola e alla difesa degli habitat naturali, mediante salvaguardia delle alberature esistenti e messa a dimora di nuove alberature, manutenzione e ripristino dei sistemi di irrigazione delle acque.

8. Dovranno essere salvaguardate tutte le costruzioni a secco (pagghiari e muri a secco). Qualora esigenze produttive impongano l'eliminazione di alcuni di detti muri, ciò sarà possibile a condizione che il materiale rimosso sia utilizzato per la costruzione di analoghe costruzioni nelle aree limitrofe.

9. Nelle zone tipizzate dal PUG e variate rispetto alle destinazioni di PdF è prescritto, preventivamente a qualsiasi prevista trasformazione edilizio-urbanistica, un documentato studio idro-geologico relativo al sito di intervento, redatto da tecnico abilitato, da cui risulti la procedibilità dell'intervento medesimo, nonché la compatibilità delle previsioni di trasformazione in relazione alla situazione esistente.

10. Sono vietati qualsiasi movimento terra, eccezion fatta esclusivamente per quelli finalizzati alle opere di recupero e salvaguardia ambientale.

Articolo 37 - Zona agricola di salvaguardia paesaggistica (ZONA "E2")

1. L' area E2 comprende l'area situata a valle del "costone" (salto orografico) che delimita ad est il centro abitato. Obiettivo della zona E2 è la protezione di questa area, spesso oggetto di interventi non di qualità.

2. Parametri edilizi fatto salvo il rispetto delle previsioni per gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), contenute nei precedenti articoli:

- $I_{ff}=0,01$ mc/mq solo per costruzioni a servizio del fondo agricolo;
- $H_{max}=3,50$ m.
- Superficie di minimo intervento nell'ambito degli ATE di tipo D ed E: $S_{mi}=mq$ 5000
- Distanze degli edifici= $D_s=m$ 10
- D_c =non inferiore a m 5
- D_f =non inferiore a m 10

Per quanto attiene alle distanze dalla viabilità vale quanto prescritto dal D.I. 01.08.1968.

E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà e in aderenza.

3. È consentito il trasferimento della volumetria residuale calcolata per un indice pari a 0.02 mc/mq per l'utilizzazione della stessa su zone E1 nel territorio comunale, esclusivamente per finalità di natura produttiva.

Articolo 38 - Zona agricola di salvaguardia idrogeologica (ZONA "E3")

1. Comprende le aree individuate in corrispondenza del Canale della Ruga ovvero le aree annesse e di pertinenza del canale stesso, così come definite dal PUTT/P, ancorché non individuate dallo strumento regionale come ATE. Per tali aree il PUG individua un regime normativo finalizzato alla

salvaguardia..

2. Il Canale è stato individuato anche come centro di potenziale pericolo atteso che il recapito finale dei reflui depurati nella vicina area tecnologica, in ottemperanza al D.L. 152/99, è stato individuato nel Canale della Ruga.

3. Per il corso d'acqua deve essere perseguita la salvaguardia, la valorizzazione del suo assetto attuale e la trasformazione ed il ripristino per le aree compromesse.

Lungo il solco del canale sono possibili opere di regimazione idraulica e di sistemazione e riqualificazione ambientale, oltre che quelle di manutenzione finalizzate alla pulizia dell'alveo dalla vegetazione e da altri eventuali rifiuti.

Non è precluso l'utilizzo dello stesso, nel tratto finale a valle, come recapito finale del refluo depurato dell'abitato di Neviano, comunque nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali.

Per l'area annessa e quella di pertinenza è stabilita l'inedificabilità.

4. È consentito il trasferimento della volumetria residuale calcolata per un indice pari a 0.03 mc/mq per l'utilizzazione della stessa su zone E1 nel territorio comunale, esclusivamente per finalità di natura produttiva.

Articolo 39 - Zona agricola di protezione idrogeologica (ZONA "E6")

1. La zona E6 comprende le aree agricole del territorio comunale su cui si riscontrano forme depresse, riportabili a seconda dei casi a piane e a conche alluvionali; tali aree sono caratterizzate da estensioni notevoli ma con scarse variazioni di quota rispetto alle aree che le delimitano e sono state individuate dal PUG nelle tavole grafiche. Tali depressioni si individuano prevalentemente nel settore orientale dell'area comunale e lungo il Canale della Ruga, come riportato nelle tavole di progetto del PUG.

2. Il PUG impone per tali aree l'immodificabilità assoluta, fatti salvi gli interventi finalizzati alla bonifica e al recupero degli stessi siti.

In zona E6 è fatto divieto di qualsiasi edificazione o modificazione dell'assetto morfologico dei suoli, fatta eccezione per modesti interventi per la realizzazione di semplici manufatti a servizio della produzione agricola.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

3. Parametri edilizi:

- $I_{ff}=0,01$ mc/mq solo per piccole costruzioni a servizio del fondo agricolo;
- $H_{max}=3,50$ m.
- Superficie di minimo intervento: $S_{mi}=1$ ha
- Distanze degli edifici= $D_s=m$ 10
- D_c =non inferiore a m 10
- D_f = non inferiore a m 20

Per quanto attiene alle distanze dalla viabilità vale quanto prescritto dal D.I. 01.08.1968.

4. È consentito il trasferimento della volumetria residuale calcolata per un indice pari a 0.02 mc/mq per l'utilizzazione della stessa su zone E1 nel territorio comunale, esclusivamente per finalità di natura produttiva.

Articolo 40 – Zona di rispetto della viabilità (ZONA “E4”)

1. Comprende le fasce di rispetto della viabilità e di rispetto dei tracciati ferroviari individuate con apposito perimetro nella cartografia del PUG. Oltre le zone di rispetto previste nelle tavole di piano restano valide le altre norme previste a riguardo di scarpate, fossi, strade, incroci. Lungo i tracciati della rete ferroviaria, a norma del D.P.R. n° 753/80 è vietata qualsiasi costruzione entro una fascia di rispetto di m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Tale distanza minima deve essere rispettata anche nel caso di interventi di ampliamento o ricostruzione di edifici o manufatti preesistenti.

2. In tali aree E4 non è consentita alcuna nuova costruzione. Tuttavia le aree ricadenti in tale perimetro contribuiscono alla determinazione della volumetria del lotto secondo gli indici fondiari fissati per la relativa zona omogenea di riferimento. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita la installazione di impianti e attrezzature di servizio alla viabilità a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico; gli impianti e le relative costruzioni devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni:

Indici: Iff= 0,10 mc/mq; Rc= 15%; Ds= secondo il Codice della Strada.

4. Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Articolo 41 - Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche (ZONA “E5”)

1. Comprende la fascia di rispetto degli impianti tecnologici.

2. In tali aree non è consentita alcuna nuova costruzione. Tuttavia le aree ricadenti in tale perimetro contribuiscono alla determinazione della volumetria del lotto secondo gli indici fondiari fissati per la relativa zona omogenea di riferimento.

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

4. È consentito il trasferimento della volumetria residuale calcolata per un indice pari a 0.03 mc/mq per l'utilizzazione della stessa su zone E1 nel territorio comunale, esclusivamente per finalità di natura produttiva.

CAPO III - ZONE PUBBLICHE E ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Articolo 42 - Zone per attrezzature e servizi di quartiere

1. Sono le aree destinate a standard urbanistici per gli insediamenti residenziali, destinati al servizio prescolare ed alla scuola dell'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato e impianti relativi, ai parcheggi pubblici (standard di cui al DIM 1444/68).

Le aree di uso pubblico possono essere di proprietà sia pubblica che privata.

Nelle zone di espansione (come individuate dai perimetri di comparto nelle tavole del PUG) le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie dovranno essere cedute gratuitamente al Comune dai lottizzanti (Piani di lottizzazione) ovvero acquisite dal Comune (Piano Particolareggiato).

2. La loro realizzazione può essere di iniziativa pubblica secondo la programmazione delle opere pubbliche decisa dal Consiglio Comunale, oppure - previa approvazione dello stesso e specifica convenzione disciplinante l'uso pubblico del servizio - da privati.

3. L'edificabilità in tali zone avviene nel rispetto delle seguenti norme, ed è subordinata alla previsione di sistemazione dell'intera maglia con la individuazione delle specifiche destinazioni.

Le aree per attrezzature e servizi di quartiere ai sensi della zonizzazione omogenea di cui al DI n. 1444/1968 rientrano nelle zone omogenee al cui servizio sono state dal PUG introdotte.

Tali zone sono individuate nella zonizzazione di PUG con la seguente dicitura:

- zona F1- Attrezzature per l'istruzione;
- zona F2 - Attrezzature di interesse comune;
- Zone F3- F4 - verde attrezzato e verde sportivo;
- Zona F5 - Parcheggi pubblici.

Articolo 43 - Attrezzature per l'istruzione (ZONA F1)

1. Le attrezzature per l'istruzione comprendono attrezzature esistenti o da realizzare pubbliche e private destinate alla scuola dell'obbligo e alla pre-scuola.

2. Gli interventi relativi devono conformarsi alle vigenti leggi e norme in materia, assumendone in particolare come inderogabili le condizioni e misure dalle stesse imposte per superfici, volumi, prestazioni funzionali e ambientali, sicurezza.

3. Gli interventi edilizi di tipo diretto, devono conformarsi ai seguenti indici:

- Iff non superiore a 1,5 mc/mq,
- Hmax non superiore a ml 7,0;
- Rc non superiore al 30%;
- Ds come di legge;
- Df non superiore ad Hmax;
- Dc non inferiore a Hf/2 con minimo di m l 5;
- Area parcheggio: non inferiore a 1 mq/10 mc di costruzione;
- Indice di piantumazione: 1 alto fusto/100 mq di superficie fondiaria;
2 arbusti/100 mq di sup. fondiaria.

4. Per gli edifici esistenti è possibile un incremento del 20% del volume e del rapporto di copertura preesistente per interventi di rifunzionalizzazione; prescritta la conservazione dell'altezza

preesistente; è prescritto negli eventuali ampliamenti il rispetto delle distanze minime indicate per i nuovi edifici.

L'incremento superficiale e volumetrico dell'edificio preesistente può essere concesso non più di una volta per miglioria distributiva e funzionale dell'edificio stesso, da documentare con idonea progettazione e da controllare con verifica in corso d'opera.

5. Se inserite in comparti di intervento le aree per attrezzature per l'istruzione assumono, qualora appositamente riportato, come indici e parametri urbanistici e edilizi - inclusi indici di edificabilità, rapporti di copertura, altezze - quelli attribuiti agli stessi comparti dalle NTA, fatta eccezione per quanto non appositamente normato.

Articolo 44 - Attrezzature di interesse comune (ZONA F2)

1. Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate alle seguenti attività: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, religiose, sanitarie, assistenziali, ricreative e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, culturali, associative e commerciali.

2. Gli interventi edilizi di tipo diretto, devono conformarsi ai seguenti indici:

- Iff non superiore a 1,5 mc/mq,
- Hmax non superiore a ml 4,5
- Rc non superiore al 30%,
- Ds come di legge
- Df non superiore H max
- Dc non inferiore a Hf/2 con minimo di m 1 5.
- Area parcheggio: non inferiore a 1 mq/10 mc di costruzione
- Indice di piantumazione: 1 alto fusto/100 mq di superficie fondiaria
 2 arbusti/100 mq di sup. fondiaria

3. Se inserite in comparti di intervento le aree per Attrezzature di interesse comune assumono, qualora appositamente riportato, comunque come indici e parametri urbanistici e edilizi - inclusi indici di edificabilità, rapporti di copertura, altezze - quelli attribuiti agli stessi comparti dalle NTA, fatta eccezione per quanto non appositamente normato

Articolo 45 – Verde attrezzato e verde sportivo (ZONE F3-F4)

1. Tali aree comprendono i nuclei elementari di verde, i giardini e parchi di quartiere, le aree di gioco per bambini da 3 a 6 anni, le aree di gioco e sport per ragazzi da 11 a 14 anni, le aree per lo sport per i ragazzi e adulti oltre i 14 anni.

2. In tali aree è consentita una edificazione limitata al 5% dell'intera superficie a condizione che si tratti di attrezzature di servizio alla specifica destinazione.

Quindi, tutte le aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport saranno sistemate a giardini, prati e zone alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione e di aree a parcheggio.

3. La progettazione dell'assetto vegetazionale dei giardini deve fare uso di specie autoctone ed evitare impermeabilizzazioni del suolo (indice di impermeabilizzazione – Ii - non superiore al 3% della Sf). Anche la progettazione degli eventuali edifici e dei complementi di arredo urbano deve essere coerente per forme, materiali, tecniche costruttive, alla tradizione storica del paesaggio verde locale.

4. Gli allestimenti devono essere di tipo leggero con inserimento di piccole aree di gioco per bambini in materiali ecocompatibili, favorire al massimo l'accessibilità in rapporto agli insediamenti circostanti, evitare recinzioni, essere orientati all'insediamento di piccole comunità di animali locali, essere di tipo educativo quanto all'impianto naturalistico.

5. Per gli impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) per gli impianti coperti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	0,5 mc/mq
Altezza massima consentita:	non limitata, bensì dipendente dalla specificità dell'impianto sportivo progettato
Rapporto massimo di copertura:	10% della sup. fondiaria
Parcheggi:	1 mc /10 mq di Sf
Verde:	minimo 50% dell'area

b) per gli impianti scoperti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	0,3 mq/mq
Altezza massima consentita:	4,5m
Rapporto massimo di copertura:	10% della sup. fondiaria
Parcheggi:	10% dell'area
Verde:	minimo 50% dell'area

c) altresì valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Distanza minima dei fabbricati dai confini dell'area: 5 m (È ammessa deroga per comprovati motivi di carattere pubblico evidenziati in sede di progettazione esecutiva degli interventi).

6. Possono in tale aree essere realizzati chioschi, bar, teatri all'aperto, ristoranti e simili nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra e delle vigenti leggi. I servizi relativi possono essere gestiti dai privati che assicureranno, in tali ipotesi, la gestione del verde attrezzato e dei servizi sportivi. Quanto sopra dovrà essere garantito con apposita convenzione da stipularsi con il Comune proprietario delle aree.

Articolo 46 – Parcheggi pubblici (ZONE F5)

1. Le aree per parcheggi pubblici sono destinati a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti.

I parcheggi saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale o dai privati anche ai sensi della L.S. n.122/89.

2. Per i parcheggi, superficiali, entro terra o fuori terra a uno o più livelli, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine, e comunque per un numero di anni non superiore a 90 a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo. In tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo da garantire il servizio pubblico a pagamento.

3. Nelle zone o aree destinate a parcheggi sono usi previsti o consentiti: parcheggi; attrezzature per la mobilità; pubblici esercizi; esercizi commerciali al dettaglio; stazioni di servizio per veicoli e simili (impianti a gas esclusi).

Le stazioni di servizio di nuovo impianto non possono autorizzarsi a distanza inferiore di ml 100 dalle altre costruzioni esistenti.

4. Le aree destinate a parcheggio a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto di tipo autoctono nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq.

Nel caso di parcheggi interrati gli spazi sovrastanti non edificati saranno attrezzati a verde.

5. Gli interventi per le nuove realizzazioni saranno del tipo diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Per parcheggi in superficie:

- superficie utile di parcheggio (SUP) non superiore al 70% della Sf,
- superficie per usi complementari (SUC) di cui al comma 3 del presente articolo non superiore al 20% della SUP, superficie a verde (SV) non inferiore al 20% della Sf.

Per parcheggi parzialmente o totalmente fuori terra:

- superficie fuori terra non superiore al 50% della Sf,
- Hmax non superiore a quella massima della zona omogenea di riferimento.

6. Le caratteristiche spaziali e architettoniche dei parcheggi parzialmente o totalmente fuori terra dovranno essere studiate nei progetti esecutivi - di iniziativa sia pubblica che privata - in coerenza con i caratteri tradizionali (per rapporti dimensionali, architetture, materiali) della città esistente e del paesaggio circostante nonché in coerenza con i requisiti di salubrità degli spazi di insediamento al fine di evitare dannosi impatti ambientali; le altezze massime sono quelle delle zone omogenee di riferimento prescritte per le nuove realizzazioni.

7. Sono vietati parcheggi superficiali nelle pubbliche piazze delle zone omogenee A e B.

8. Le aree per parcheggi ai sensi della zonizzazione omogenea di cui al DI n. 1444/1968 rientrano nelle zone omogenee al cui servizio sono state dal PUG introdotte.

Articolo 47 – Zone per attività di servizio a carattere urbano

1. La zona omogenea F è costituita dalle aree già destinate o da destinarsi a servizi generali urbani in conformità al DI n. 1444/1968.

2. Tali aree a servizi, di norma di proprietà pubblica, possono essere di proprietà privata previa convenzione deliberata del Consiglio Comunale anche nel contesto di PC, verificata la sussistenza dell'interesse pubblico al regime privato di proprietà e gestione.

Tali zone F si suddividono in:

- Zona F6-F7 - Aree per attrezzature pubbliche e private esistenti (Attrezzature Sportive);
- Zona F8 - Attrezzature di interesse generale;
- Zona F9 - Parco Urbano;
- Zona F10 - Parco Naturalistico;
- Zona F11 - Area per attrezzature cimiteriali;
- Zona F12 - Area per attrezzature tecnologiche.

Articolo 48 - Aree per attrezzature pubbliche e private esistenti (attrezzature sportive - ZONE F6-F7)

1. Le attrezzature sportive esistenti o eventualmente da realizzarsi, destinate a impianti e complessi sportivi e polisportivi rispondenti alla vigente normativa CONI, quando non diversamente tipizzate nel presente PUG quanto alla destinazione di zona, rientrano nella zona omogenea F6 se pubbliche ed F7 se private.
2. Gli interventi per le attrezzature sportive possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata convenzionata con il Comune.
3. Sono usi consentiti nelle aree interessate da attrezzature sportive: attrezzature sportive, verde pubblico, attrezzature collettive compatibili con la funzione e sicurezza delle attrezzature sportive, attrezzature per la mobilità, pubblici servizi.
4. Eventuali interventi edilizi nelle aree interessate da attrezzature sportive devono attuarsi a seguito di progettazioni che considerino l'assetto dell'intera zona e utilizzino i seguenti indici e parametri:
 - If non superiori a 1 mc/mq;
 - Rc non superiori al 10% della Sf;
 - H non superiori a ml 7;
 - Dc non minori di ml 20;
 - Ds non inferiori a quanto fissato dai DI 1404/1968, dal DL 285/1992 e successive modifiche e integrazioni;
 - Df non inferiori al doppio della H massima tra gli edifici che si fronteggiano.Inoltre i parcheggi devono avere superficie non inferiore al 10% dell'area.

Articolo 49 - Aree per attrezzature di interesse generale (ZONA F8)

1. In tali zone sono consentiti, previa approvazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato o di un progetto esteso all'intera maglia di PUG, interventi volti alla realizzazione di attrezzature di interesse generale (sanitarie, polifunzionali, per le forze pubbliche, eventuale istruzione superiore, area mercatale, ecc.).
2. Gli interventi dovranno garantire un armonico inserimento nel contesto ambientale. A tal fine il progetto dovrà contenere elementi sufficienti ad una valutazione approfondita dei caratteri ambientali esistenti, delle trasformazioni da operare sul territorio e della loro compatibilità con esigenze di carattere paesaggistico, geomorfologico e idrogeologico.

3. Almeno il 30% dell'area di intervento dovrà essere sistemata a verde ed il 10% a viabilità e parcheggi. L'intervento in tali zone è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura e per la realizzazione ed il collegamento funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti

Si farà riferimento ai seguenti parametri:

- Iff: 0,50 mc/mq
- H max : 7,0 m
- Rc: 20%
- Distanza: come da art.9 del DIM 1444/68 per le zone C
- Lotto minimo: intera maglia di PUG
- Parcheggi: 25% area (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della legge 765/67 e successive modifiche)
- Verde: 35% area.

Articolo 50 – Parco urbano (ZONA F9)

1. La zona F9 ha per fine la tutela ambientale e la attrezzatura a verde della città mediante realizzazione di parchi di rilevanza urbana e la conservazione di eventuale verde esistente.

2. In tale zona è fatto obbligo di progetto esecutivo - anche in allegato a eventuale strumento urbanistico esecutivo - del verde esteso alla intera maglia o porzione di maglia così tipizzata.

3. La progettazione dell'assetto vegetazionale deve essere curata unitariamente per l'intera maglia tipizzata, fare uso di autoctone, evitare eccessive impermeabilizzazioni di suolo (Ii non superiore al 3%).

4. La progettazione degli eventuali edifici e dei complementi fissi di arredo deve essere coerente per forme, materiali e tecniche costruttive alla tradizione storica del paesaggio verde - agricolo e ornamentale - locale.

5. Il verde urbano deve essere facilmente accessibile e percorribile, essere educativo nei loro impianti naturalistici, essere atto all'ospitalità di specie animali locali; le piantumazioni devono tendere alla conservazione delle specie arboree esistenti, anche se a carattere produttivo (oliveti, frutteti ecc.).

6. Di norma è vietata nella zona l'edificazione e sono consentite solo modeste edificazioni di servizio.

Il volume delle costruzioni di servizio non potrà essere superiore a 0,005 mc/mq.

Altresì si osserverà quanto segue:

- Rc non superiore all'1%
- Atezze non superiori a ml 4,0;
- Dc non minori di ml 20,
- Ds non minori di quanto fissato dai DI n. 1404 e n. 1444 del 1968 e dal DL n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni,
- Df non inferiori al doppio dell'altezza massima degli edifici che si fronteggiano.

7. Sono usi previsti o consentiti nella zona F9: attrezzature sportive, verde attrezzato, verde pubblico; attrezzature collettive culturali e/o sociali compatibili con la funzione e il decoro dei parchi; pubblici esercizi.

Articolo 51 – Parco naturalistico (ZONA F10)

1. La zona F10 ha per fine la tutela e valorizzazione ambientale di siti e ambienti naturali presenti nel territorio comunale; nella zona F10 sono prescritti interventi di tutela del paesaggio esistente e della vegetazione naturale esistente.

2. Le aree in F10 possono essere di proprietà pubblica o privata.

3. Nella F10 non è consentita alcuna nuova edificazione; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo, risanamento conservativo, restauro delle eventuali edificazioni preesistenti.

4. Sono usi previsti o consentiti nella zona F10: verde pubblico o privato; parco naturale; colture agrarie esistenti e loro trasformazione in coerenza con le tradizioni culturali locali; ciclabilità e pedonalità di servizio; aree di sosta attrezzate per l'informazione.

Articolo 52 – Attrezzature cimiteriali (ZONA F11)

1. Le aree sono destinate alle attrezzature cimiteriali e comprendono una zona esistente ed una di recente ampliamento.

2. È ammessa l'installazione di attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale, con relativi alloggi per la custodia e servizi.

3. Nella fascia di rispetto di ml 100 non sono consentite edificazioni e comunque secondo le vigenti disposizioni legislative.

4. Valgono le precisazioni contenute in apposito Regolamento Cimiteriale Comunale.

Articolo 53 – Attrezzature tecnologiche (ZONA F12)

1. Tale zona ospita attrezzature tecnologiche esistenti, ed è destinata a accogliere nuove attrezzature tecnologiche di interesse urbano correlate all'impianto di depurazione esistente e finalizzate al potenziamento dello stesso ovvero alla realizzazione di ulteriori attrezzature a servizio del depuratore (ad es. per processi di affinamento, ecc.), impianti annessi, serbatoi e torrioni.

Sono usi previsti o consentiti nella F5C: attrezzature tecnologiche; impianti di servizio alla produzione.

Articolo 54 – Attrezzature e servizi nell’area per insediamenti produttivi (ZONE F13)

1. Le aree F13 sono destinate ad attrezzature e servizi nell’area per insediamenti produttivi D2 relativa al polo intercomunale Neviano-Seclì.
2. Sulla base di quanto riportato nella variante al PdF approvata dalla Regione Puglia con Del. N° 1311 del 02/08/2003 ed in linea con le normative vigenti, per le aree destinate ad insediamenti produttivi (nell’ambito del realizzando polo intercomunale tra i Comuni di Neviano e di Seclì) valgono i parametri riportati precedentemente all’art. 31 e gli interventi si uniformeranno alle specifiche disposizioni del Piano Esecutivo da realizzarsi di iniziativa pubblica.

Articolo 55 –Verde privato

1. Costituiscono aree da tutelare e valorizzare.
2. Dette aree sono in edificabili e possono essere solo assoggettate a manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo o a restauro conservativo del verde e dei complementi fissi di arredo.

Articolo 56 – Attrezzature ferroviarie

1. La zona per Attrezzature Ferroviarie oltre a ospitare attrezzature esistenti, è destinata ad accogliere nuove attrezzature e infrastrutture per la mobilità di interesse locale o extra-locale.
2. Ogni nuovo intervento è oggetto di progettazione esecutiva da parte dell’Ente Gestore delle attrezzature ferroviarie da sottoporre per l’approvazione al Comune.
3. È vietata ogni nuova edificazione ed consentito sul patrimonio edilizio esistente effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia ai sensi delle vigenti leggi.

Articolo 57 - Zone per la viabilità pubblica

1. Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal PUG al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta di servizio e le aree di raccordo.
2. Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di PUG, hanno valore vincolante fino alla redazione dei relativi progetti di attuazione che vi potranno apportare i necessari adeguamenti tecnici senza che ciò costituisca variante del PUG.
3. La loro realizzazione, generalmente di iniziativa pubblica secondo la programmazione delle opere pubbliche decisa dal Consiglio Comunale, può essere di iniziativa privata (anche a scomputo di oneri) su progetti approvati dal Consiglio Comunale, previa cessione delle aree e delle opere al Comune.

4. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal PUG dovranno uniformarsi a quanto prescritto dal nuovo Codice della Strada, e risultano così individuate:

Strade di 1^a categoria: comprendono il tracciato primario della viabilità territoriale.

Strade di 2^a categoria: comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

Strade di 3^a categoria: sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna agli insediamenti urbani collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

5. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tenere conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica amministrazione e rispettosa dei valori paesaggistici dei siti interessati. Inoltre gli stessi progetti esecutivi, se interessanti siti extraurbani dovranno essere corredati da opportuni studi di impatto ambientale ai sensi della L.R. n. 11/2001 per le opere specificamente comprese nella disciplina regionale citata.

6. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal PUG il Comune o gli altri Enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di PUG.

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Le sezioni stradali per le strade appartenenti alla 1^a categoria sono determinate dagli Enti competenti (ANAS - Regione - Provincia).

Per quelle di 2^a categoria, ove possibile, la sezione trasversale è così stabilita:

- carreggiata a 4 piste; larghezza unitaria della pista: 3,5 m; marciapiedi laterali con pista ciclabile ed alberatura: 2,5 m; larghezza stradale complessiva: 19 m.

Per quelle di 3^a categoria, ove possibile, la sezione trasversale così stabilita:

- carreggiata a due piste per la marcia: 3,50 m (x2=7 m); marciapiedi laterali con pista ciclabile ed alberatura: 2,5 m x 2 = 5 m; larghezza stradale complessiva: 12 m.

7. Le vasche per le alberature, sia nelle eventuali strisce spartitraffico poste tra le carreggiate parallele e sia lungo i marciapiedi, devono avere sezione minima libera di metri 2.

8. I marciapiedi con alberature devono avere sezione minima trasversale di metri 2,50 se attrezzati con arbusti, di metri 3,50 se attrezzati con alberi ad alto fusto.

9. Le corsie di sosta devono avere sezione minima di metri 2,50.

10. Le corsie ciclabili devono avere sezione minima di metri 2,00 e essere in sede riservata o protetta secondo le caratteristiche delle strade che le ospitano, in conformità alle norme e leggi vigenti.

11. Pavimentazioni di marciapiedi e cordoli devono essere in pietra locale massiccia tagliata e apparecchiata secondo tradizione.

Articolo 58 - Rotatorie

1. Nelle localizzazioni indicate dal PUG e in altre eventualmente individuate nell'ambito di strumentazioni e procedure attuative, le rotatorie vanno progettate e realizzate in conformità alle seguenti specifiche tecniche:

- Sezione minima della carreggiata pari a 1/4 della somma delle sezioni delle carreggiate delle vie concorrenti, con massimo di m 20;
- Diametro minimo del tondo centrale pari alle dimensioni indicate nelle tavole del PUG;
- Attrezzatura a verde del tondo centrale, da realizzarsi con specie autoctone e dotarsi di apposito impianto di irrigazione, con incremento del livello di quota ai fini di non disturbare la visibilità delle vie concorrenti, con percentuale della parte pavimentata non superiore al 10% della superficie totale.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 59 - Poteri di deroga

1. Il potere di deroga può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.
3. La concessione di deroga è rilasciata dal Sindaco, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e previo nulla-osta della Giunta Regionale.

Articolo 60 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del PUG

1. Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale, che siano in contrasto con il PUG e con le presenti norme di attuazione, sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del PUG.
2. Per il periodo di salvaguardia, di cui alla legge regionale n.56/80, tutte le disposizioni e norme in materia di urbanistica ed edilizia in contrasto o incompatibili con il PUG adottato sono sospese.
3. Per le aree comprese entro i perimetri dei piani PEEP e PIP in vigore alla data di adozione del PUG sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni di tali piani fino alla loro scadenza.
4. Gli edifici in corso di realizzazione, in base a concessioni edilizie o permessi di costruire, devono essere ultimati entro il termine di scadenza della concessione o del permesso; la loro ultimazione, oltre i termini di cui innanzi, resta subordinata alla conformità della concessione alle destinazioni di zona previste dal presente PUG.
5. Sono fatte salve inoltre tutte le previsioni di viabilità urbana del precedente PdF purché siano localizzate all'interno di aree già tipizzate dallo stesso.

Articolo 61 – Demolizione e ricostruzione degli edifici

1. Nel caso di demolizione di edifici e/o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal Piano, le ricostruzioni degli stessi dovranno rispettare le nuove destinazioni nonché la presente normativa.

Articolo 62 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità

1. L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità (territoriale o fondiaria) sulla corrispondente superficie inibisce la richiesta di permesso di costruire per nuove costruzioni sulla superficie stessa, ancorché la stessa venga frazionata e/o trasferita con qualsiasi tipo di atto pubblico.

Articolo 63 – Cambi di destinazione

1. Per gli edifici e/o le attività esistenti alla data di adozione del PUG e che siano in contrasto con le previsioni del PUG stesso, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 64 – Edilizia abusiva

1. Gli edifici abusivi, indipendentemente dalla presenza sulla cartografia del PUG potranno essere oggetto di interventi di sola manutenzione ordinaria fino a che non si giunga alla loro demolizione ovvero al rilascio del titolo in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. e delle leggi regionali.