

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 maggio 2016, n. 737

**COMUNE DI MODUGNO (BA) – Varianti alle NTA del P.R.G.C. Delibera di C.C. n. 7 del 17.03.2014, approvazione definitiva e Delibere Commissariali n. 51 del 09.01.2015 e n. 105 del 10.06.2015, approvazione preliminare con prescrizioni e modifiche.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, arch. Annamaria Curcuruto, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue.

### **1. PREMESSE**

Il Comune di Modugno (BA), dotato di PRGC approvato definitivamente con D.P.G.R. n.5105 del 21.11.1995, con delibera di C.C. n. 7 del 17.03.2014 e delibera del Commissario Straordinario n. 51 del 09.01.2015 ha adottato, delle varianti alle NTA del predetto strumento urbanistico generale.

Nello specifico, si evidenzia che con delibera di C.C. n. 7/2014 è stata adottata una modifica all'art. 5 delle NTA relativo alla "zona di completamento B4" di PRGC, mentre con la delibera di C.S. n. 51/2015 è stata operata una revisione complessiva delle NTA del PRGC vigente.

In particolare, la variante normativa adottata con la delibera di C.C. n. 7/2014 riguarda l'inserimento nell'art. 5 della NTA del PRGC tra gli interventi possibili nelle zone di completamento "B4", quelli relativi alla "Ristrutturazione Edilizia nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili".

Detta delibera è stata pubblicata a norma di legge (art.16 della l.r. n.56/80) ed avverso la stessa non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni, giusta attestazione a firma del vice' Segretario Generale del Comune, in atti, datata 07.07.2014 prot. n. 31892.

Con riferimento, invece, alla delibera commissariale n. 51/2015 si rappresenta che la documentazione allegata e parte integrante della stessa è costituita dai seguenti atti:

- Relazione tecnica
- Normativa Tecnica di Attuazione.

Detti atti sono stati pubblicati a norma di legge (art.16 della l.r. n.56/80) ed avverso gli stessi sono state prodotte n. 12 osservazioni e/o opposizioni, alle quali il Commissario Straordinario ha controdedotto con delibera 105 del 10.06.2015 (sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dal Responsabile dei II Settore Comunale).

Con nota prot. n. 327 del 18.01.2016, la Sezione Urbanistica, ha trasmesso gli atti relativi alle varianti alle NTA di cui trattasi alla competente Sezione Assetto del Territorio - Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, al fine di acquisire il parere di compatibilità paesaggistica previsto dall'art.96 delle NTA del PPTR.

La suddetta Sezione regionale con nota prot. n.2286 del 09.03.2016 ha rilasciato, con prescrizioni in via endoprocedimentale, il richiesto parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le varianti proposte.

Infine circa gli aspetti ambientali, la Sezione Ecologia - Servizio VAS della Regione con nota n. 459 del 14.01.2016 ha comunicato che in pari data per la variante in questione è stata attivata la procedura di registrazione, ai sensi del punto 7.4 del Regolamento Regionale n. 18/2013, e dal portale regionale si rileva che la stessa registrata con codice VAS-1042-REG-072027-010 (caso di esclusione 7.2.a.vii) e non è stata selezionata per la verifica.

Preliminarmente all'esame di merito, e sia pure in forma sintetica, di seguito si ripercorrono le artico-

late vicende che hanno riguardato l'apparato normativo del PRGC dopo la sua approvazione.

In particolare, al PRGC vigente, approvato nel 1995, sono seguite una serie di varianti e di integrazioni tra cui, nello specifico, l'aggiornamento, successivamente individuato quale variante, attuato attraverso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 approvata l'01.12.1999, con la quale sono state apportate alle NTA del PRGC modifiche di diversa natura, tra le quali:

- a. possibilità di occupare l'intera superficie del lotto edificatorio con un livello seminterrato escluso dal calcolo della superficie coperta, se avente quota di estradosso del solaio di copertura inferiore a m 1,00 fuori terra;
- b. possibilità di inserimento di scale aperte, esterne al perimetro dell'edificio a costruirsi, che non rientravano nel computo dei volumi abitativi e non erano soggette ad obblighi relativi alle distanze da< confini e/o da edifici limitrofi, se non quelle rinvenenti dalle norme del Codice Civile;
- c. possibilità di inserimento di balconi aggettanti che, al pari delle scale aperte, non contribuivano al conteggio della superficie coperta e non erano soggette ad alcuna limitazione a riguardo delle distanze, se non quelle rinvenenti dalle norme del Codice Civile.
- d. possibilità per alcuni tipi di comparti di reperire le aree per standards ex art. 3 del D.M. 1444/68, al di fuori delle "aree di espansione residenziale".

Nel merito, va precisato che per tali modifiche, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 75/1999 e specificatamente al punto 3) del dispositivo dichiarava *"che per produrre tale necessario adeguamento non è stata predisposto alcuna variante necessaria o discrezionale al vigente strumento urbanistico generale e che quindi i testi di che trattasi, nella loro versione aggiornata, non devono essere sottoposti alle procedure previste dalla legge regionale n. 56 del 31.05.80 in merito all'approntamento di strumenti di pianificazione urbanistica o di loro varianti"* e conseguentemente non furono applicate le procedure di cui all'art. 16 della LR n. 56/80:

Successivamente, con delibera n. 86 in data 17.12.1999 il Consiglio Comunale di Modugno adottava, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/80 la variante al PRGC relativa alle *"Zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici"*, approvata dalla Regione Puglia con la Deliberazione di Giunta n. 561 del 31/03/2005, nei termini di cui al parere CUR n. 5 del 27/01/2005.

In data 07.01.2014 il Responsabile del Servizio 4 comunale, giusta nota n. 493, avviava un percorso di verifica delle previsioni e norme del PRGC vigente, segnalando all'Amministrazione Comunale in particolare che: *"E' necessario creare una sorta di testo unico dello strumento urbanistico che riunisca tutti i documenti a livello cartaceo e testuale, informatico e visibile anche all'esterno"*.

A detta comunicazione, sempre da parte del Responsabile del Servizio 4, facevano seguito le note di seguito riportate:

- prot. n. 7528 del 13.02.2014, con cui si comunicava che, nel dar corso alle procedure conseguenti all'adozione di variante al PRGC avvenuta con deliberazione commissariale 61/2013 per sopraelevazioni nelle zone di completamento B1-B2-B3, erano *"emerse alcune questioni delicate, relative alla disapplicazione di alcune norme previste dall'art.4 delle NTA del PRGC"*;
- prot. n. 15840 del 02.04.2014 e successiva integrazione prot. n. 17335 del 10.04.2014, relative alla segnalazione di *"anomalie inerenti la strumentazione urbanistica, la mancata applicazione o il non recepimento delle prescrizioni regionali in merito all'approvazione del PRGC e sue successive varianti"*; relazionando sulla definizione e attuazione degli strumenti urbanistici ed evidenziando gravi *anomalie amministrative*.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 34 del 28.04.2014, immediatamente eseguibile, prendeva atto delle *"anomalie"* segnalate e documentate e dava mandato al predetto Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio di provvedere a una serie di attività tra le quali la *ricostruzione del PRGC vigente, "confrontandosi con la Regione Puglia"* sulle attività da compiere, soluzioni e percorsi amministrativi, e

l'avvio delle procedure per dotare il Comune di Modugno del Piano Urbanistico Generale, ai sensi della L.R. 20/2001, *"in modo da conformare la disciplina urbanistica alle nuove esigenze del territorio e alla normativa nazionale e regionale"*.

In esecuzione *all'atto di indirizzo* della Giunta Comunale 34/2014 la Responsabile del Servizio Assetto del Territorio inoltrava formali richieste di *parere* alla Regione Puglia con note prot. n. 21384 dell' 08.05.2014, prot. n. 21860 del 12.05.2014 e prot. n. 29617 del 23.06.2014, ai fini della corretta individuazione del Piano Urbanistico vigente nel comune di Modugno.

Come già innanzi detto, nelle more del rilascio da parte del competente Servizio (ora Sezione) Urbanistica Regionale dei formali pareri richiesti, il Consiglio Comunale di Modugno con delibera n. 7 del 17.03.2014 adottava una prima variante alle NTA dei PRGC, modificativa dell'art. 5 di dette norme, che si sostanzialmente ricomprendeva tra gli interventi consentiti nell'ambito della "zona di completamento B4" anche la "ristrutturazione edilizia".

Il Servizio Urbanistica della Regione Puglia, riscontrava con proprie note, in atti, le richieste di parere di cui alle note comunali innanzi citate ed in particolare con nota prot. n. 4129 del 26.05.2014, in riscontro alla richiesta prot. n. 21384 dell' 08.05.2014 esprimeva un primo parere relativamente alle integrazioni e modifiche apportate, con deliberazione Consiglio Comunale di Modugno n. 75/1999, alle NTA del PRGC e nello specifico testualmente concludeva *"(...) risulta evidente la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di predisporre un Testo coordinato delle NTA sulla scorta delle risultanze delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con riapprovazione del PRG in questione di cui alle citate deliberazioni 5110/1994 e 5105/1995."*

Con la stessa nota la Regione Puglia prospettava, altresì, quanto segue:

*"Si invita (...) codesto Comune, qualora interessato al procedimento di variante di cui sopra, ad effettuare gli adempimenti di cui al cit. art. 16 della Lr. n. 56/80, previa rettifica di quanto prospettato al punto 3) del deliberato consiliare n. 75/1999 sopra riportato.*

*In alternativa, si invita codesto Comune a porre in essere le azioni ritenute idonee a rimuovere i rilevati profili di invalidità connessi alle parti in cui la citata deliberazione ha apportato modifiche al P.R.G. vigente."*

Conseguentemente con nota prot. n. 42589 del 17.09.2014 il Commissario Prefettizio del Comune di Modugno, nella sua qualità di Legale rappresentante pro tempore, convocava una Conferenza di Servizi, presso la sede dell'Assessorato Regionale alla Qualità del Territorio, al fine di pervenire al Testo Coordinato ed integrato delle NTA in questione.

La Conferenza di Servizi, indetta, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/1990, ed insediatasi il 30.09.2014 nello specifico, ha avuto come oggetto l'attività di ricognizione tecnico - amministrativa delle NTA del vigente PRGC del Comune di Modugno per la redazione di un *Testo Coordinato* sulla scorta delle risultanze delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con l'approvazione del PRGC in questione di cui alle citate deliberazioni 5110/1994 e 5105/1995, al fine di verificare il pieno e corretto recepimento delle prescrizioni formulate dalla Regione (in sede di approvazione del PRGC — delibere G.R. n. 5110/94 e n. 5105/95) nelle NTA dello stesso PRGC.

Metodologicamente, la Conferenza ha effettuato la verifica suddetta operando una analisi comparativa della seguente documentazione:

- a. Testo base costituito dalle NTA di cui all'approvazione definitiva del PRGC giusta delibera di G.R. n. 5105/95;
- b. Prescrizioni e modifiche formulate dalla Regione con la delibera G.R. n. 5110/94, come esaustivamente definite con la delibera n. 5105/95.

Il Commissario Prefettizio, acquisite le risultanze dell'attività ricognitiva svolta in sede tecnica con provvedimento n. 50 in data 08.01.2015 ha, tra l'altro deliberato testualmente:

*"... omissis ....Di prendere atto delle risultanze dell'attività ricognitiva svolta in sede tecnico nell'ambito delle successive sedute tecniche tenutesi dal 30.09.2014 al 30.10.2014, come da verbali allegati in copia*

alla presente sub lett. da "A" a "F";

*Di approvare il Testo Coordinato delle NTA come scaturito dal lavoro congiunto di riscrittura dei tecnici interni al Servizio Assetto del Territorio, in coerenza e facendo seguito a quanto concluso in seno alla Conferenza di cui ai punti precedenti, come da All. "G" in copia;*

*Di dare atto che il presente provvedimento non costituisce variante al PRG in vigore dal 1995 e scaturito dalle risultanze di cui alle deliberazioni di G.R. nn. 5110/1994 e 5105/1995."*

## **2. CONTENUTI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE**

La variante alle NTA del PRGC, adottata dal Consiglio Comunale di Modugno con delibera n. 7 del 17.03.2014 ha modificato l'art. 5 di dette norme, e si sostanzia nel ricomprendere tra gli interventi consentiti nell'ambito della "zona di completamento B4" anche la "ristrutturazione edilizia".

La variante alle NTA del PRGC adottata con Delibera Commissariale n. 51 del 09.01.2015, come può evincersi dalla Relazione Tecnica, a firma del Responsabile Comunale ad interim del Servizio comunale Assetto del Territorio allegata alla Delibera Commissariale stessa consiste, come testualmente riportato nella relazione allegata alla DCS 51/2015, nella modifica di alcuni articoli delle N.T.A. vigenti, operata sulla scorta delle considerazioni e valutazioni di natura tecnico - giuridiche di seguito riportate:

- 1. Continuità storica e sperequazione.** *Conferma dell'impostazione della norma '99, con integrazioni e adeguamento alle Leggi vigenti sul territorio nazionale e regionale e la pianificazione sovraordinata regionale (DPR 380/01, PUTT/p, PPTR, ecc.);*
- 2. Orientamento giurisprudenziale.** *Adeguamento in tema di distanze dai confini e tra edifici limitrofi, e riformulazione della definizione di superficie coperta del lotto edificatorio; e quindi la stessa diviene "la proiezione orizzontale di tutte le parti perimetralmente chiuse fuori terra ed entro terra dell'edificio..."; con la sola eccezione rappresentata dalla collocazione di parcheggi pertinenziali - comunque previsti in deroga agli strumenti urbanistici dalla Legge n. 122/89 per gli immobili esistenti - che non dovesse essere possibile sistemare in altre zone del lotto;*
- 3. Salvaguardia della superficie a verde.** *La superficie da destinare al verde, secondo l'indice di zona omogenea, dovrà essere salvaguardato integralmente a terreno, escludendo la possibilità di soluzioni alternative su solaio o pavimento;*
- 4. Scale esterne.** *Non contribuiscono alla quantificazione dello superficie coperta di piano, e conseguentemente al calcolo delle volumetrie, se esterne al perimetro del fabbricato, ed entro un limite di mq 25 e fanno distanza;*
- 5. Altezza dei fabbricati e volumi tecnici.** *Fermo restando i limiti per zona omogenea, non concorrono alla definizione dell'altezza di un fabbricato, i pergolati, i volumi tecnici (limitati al 2% del volume complessivo con deroga solo se condominiali), e gli extracorsa degli ascensori;*
- 6. Balconi e terrazze.** *Se aggettanti e aperti non contribuiscono al computo delle superfici di piano; fanno distanza se aggettanti oltre m 1,50.*
- 7. Articolo 4 (Zone di Completamento B1-B2-B3).** *Recepimento integrale della "Variante al vigente P.R.G.C. per le zone di completamento urbano di tipo 81, 82, 83 - Sopraelevazione, norme tecniche di attuazione, standard urbanistici" adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 61 del 23/05/2013 ai sensi degli artt. 15 e 16 della iR n. 56/80, e predisposta dal gruppo di progettazione all'uopo incaricato, composto dagli architetti Prof. Antonio Renzulli (capogruppo), Arch. Francesco Abbadessa e Arch. Antonella Sabato;*

**8. Zone agricole. Adeguamento ai piani paesaggistici regionali.**

Per quanto riguarda le modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione, al solo scopo di rendere più agevole lettura delle norme oggetto di variante, nel prospetto di seguito riportato si trascrive il Testo coordinato 94/95, approvato con Delibera Commissariale n. 50/2015 e quello adottato con la Delibera Commissariale n. 51/2015 (con evidenziazione in grassetto e corsivo delle modifiche apportate):

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<b>Titolo I – Disposizioni Generali</b>	
<p><b>Art.1 Elementi costitutivi del P.R.G.</b></p> <p>Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati e le tavole di seguito indicati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. relazione</li> <li>2. norme di attuazione</li> <li>3. regolamento edilizio</li> <li>4. tav. serie 1.corografie 1:25.000 e 1 : 10.000</li> <li>5. tav. serie 2. viabilità 1 : 5.000</li> <li>6. tav. serie 3. servizi 1 : 5.000</li> <li>7. tav. serie 4. zonizzazione 1 : 5.000</li> <li>8. tav. serie 5. comparti 1 : 5.000</li> <li>9. tav. serie 6. zonizzazione 1 : 2.000</li> <li>10. tav. serie 7 legenda</li> </ol>	<p><b>Art. 1 - Elementi costitutivi, <i>efficacia ed attuazione del P.R.G.C.</i></b></p> <p><i>L'efficacia del P.R.G.C. ed il conseguente controllo del Comune sull'attività edilizia e di trasformazione del suolo si estendono su tutto il territorio comunale, ed il P.R.G.C. deve considerare la totalità del territorio comunale (art. 1 Legge 19/11/1968 n. 1187 sostitutivo dell'art. 7 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150).</i></p> <p><i>Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire le costruzioni esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve richiedere apposito Permesso di Costruire al Sindaco, in osservanza del DPR n. 380/01.</i></p> <p><i>Pertanto qualsiasi uso del suolo e qualsiasi destinazione, edificatoria e non, del medesimo sono soggetti alle vigenti leggi, al Piano Regolatore Generale, alle presenti Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio per quanto non in contrasto con le leggi successivamente emanate.</i></p> <p><i>Le disposizioni predette si intendono integrate e modificate dalla normativa di settore statale e regionale vigente e dalle loro eventuali successive modificazioni.</i></p> <p>Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati e le tavole di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione</li> <li>- Norme Tecniche di Attuazione</li> <li>- Regolamento Edilizio</li> <li>- tav. serie 1. Corografie 1 : 25.000 e 1:10.000</li> <li>- tav. serie 2. Viabilità 1 : 5.000</li> <li>- tav. serie 3. Servizi 1 : 5.000</li> <li>- tav. serie 4. Zonizzazione 1 : 5.000</li> <li>- tav. serie 5. Comparti 1 : 5.000</li> <li>- tav. serie 6. Zonizzazione 1 : 2.000</li> <li>- tav. serie 7. Legenda</li> </ul> <p><i>Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Modugno riviene dalla Legge Urbanistica Fondamentale n. 1150 del 17 agosto 1942 e dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967, nonché dalla Legge Regionale n. 56 del 31 maggio 1980 "Tutela ed uso del Territorio", e l'attuazione avviene sulla base di Strumenti Urbanistici Secondari, definiti e disciplinati dal DPR n. 380/01 e dalla corrispondente L.R. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, in adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>Tematico/Paesaggio della Regione Puglia (PUTT/P) e sulla base di Titoli Abilitativi quali la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la Denuncia di Inizio Attività (DIA) ed il Permesso di Costruire (PdC), disciplinati dal DPR n. 380/01 e smi. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alle seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla erigenda costruzione (art. 31 Legge 1150/42 modificato). L'impegno di cui sopra comporterà lo scomputo parziale degli oneri urbanizzativi secondo le corrispondenti incidenze percentuali dovute dalla L.R. 53 del 3/6/1985 o secondo la effettiva percentuale come riveniente dalla relazione finanziaria allegata al Piano secondario della zona a cui il lotto di intervento si appartiene;</i></li> <li>• <i>alla corresponsione del contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01, calcolato in conformità ai titoli III e IV L.R. 6/79 e successive modificazioni, fatti salvi i casi di esenzione così come previsti dall'art. 17 del DPR n. 380/01.</i></li> <li>• <i>alla trascrizione a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria (art. 29 L.R. 56/80).</i></li> </ul> <p><i>Nel caso di piani esecutivi di zone di espansione i richiedenti il PdC rimborseranno al Comune le effettive spese realmente sostenute. Nella fattispecie la delibera consiliare di adozione del Piano stabilirà le aliquote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona.</i></p> <p><i>Gli elaborati a corredo della richiesta di PdC sono elencati all'art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale, che disciplina la procedura per la richiesta del PdC, gli adempimenti per il rilascio, i modi di attuazione, i modi di decadenza e quant'altro attiene il PdC stesso, nonché in appendice alle presenti NTA.</i></p> <p><i>Sono Strumenti Urbanistici Secondari:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Piani Particolareggiati di iniziativa comunale di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 17 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni, nonché agli artt. 19, 20, 21 L.R. 56/80, tra cui il Piano Particolareggiato dei Servizi (PPS);</i></li> <li>2. <i>Piani di Comparto di iniziativa pubblica e/o privata di cui all'art. 15 della L.R. n. 6/1979 (PUE);</i></li> <li>3. <i>"P.E.E.P." - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare - di cui alla legge statale n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli artt. 19, 20, 21 L.R. 56/80;</i></li> <li>4. <i>"P.I.P." - Piani Particolareggiati per Insediamenti Produttivi - di cui all'art. 27 della Legge dello Stato n. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli artt. 19, 20, 21 L.R. 56/80. Tali piani sono formati ed adottati senza la preventiva autorizzazione della Regione (art. 37 L.R. 56/80);</i></li> <li>5. <i>"Piani di Recupero" di cui al Titolo IV della legge dello</i></li> </ol>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>Stato n. 457/1978, nonché agli artt. 22, 23, 24 L.R. 56/80;</i></p> <p><i>6. "Piani di Lottizzazione" di cui all'art. 28 della Legge dello stato n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli artt. 25, 26, 27, 28 L.R. 56/80;</i></p> <p><i>7. Programmi di Recupero Urbano (PRU).</i></p> <p><i>I Piani di cui sopra, nel caso attengano ad aree di nuovi insediamenti civili o industriali, oltre gli elaborati previsti dalle leggi di riferimento, devono ricomprendere anche la Relazione Geologica relativa all'intera area o maglia interessata.</i></p> <p><i>Per la corretta attuazione del P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale redige un P.P. dei Servizi finalizzato a coordinare le preesistenze e le previsioni di aree e di manufatti destinati a tali scopi, ai sensi della L.R. n° 56/80.</i></p> <p><i>Il P.P. dei Servizi dovrà contenere:</i></p> <p><i>a. la tipizzazione degli usi di tutte le aree esistenti o previste per soddisfare il fabbisogno per il periodo di validità del PPS, destinate a standards e servizi di quartiere ex D.M. 1444/68;</i></p> <p><i>b. la verifica dei raggi di influenza - ovvero dei bacini di utenza - di ciascun servizio al fine di razionalizzarne eventualmente la dislocazione e integrarne la dotazione;</i></p> <p><i>c. la determinazione delle carenze esistenti a carico delle zone omogenee già edificate al fine di indirizzarne l'approntamento dei relativi strumenti urbanistici attuativi;</i></p> <p><i>d. il programma di orientamento per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie; rispetto a tale programma saranno coordinati i Programmi triennali comunali per le OO.PP. previste dalla legislazione vigente;</i></p> <p><i>e. la descrizione sommaria di ciascun opera pubblica ovvero di interesse pubblico programmata;</i></p> <p><i>f. l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;</i></p> <p><i>g. il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.</i></p> <p><i>Qualora il P.P. dei Servizi fosse decaduto o comunque inefficace, la proposta di localizzazione e tipologia d'uso delle aree a servizi è formulata in sede di proposta di piano attuativo. L'Amministrazione Comunale verificherà lo stato di attuazione del Piano contestualmente alla predisposizione del Piano Triennale delle OO.PP., che sarà oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale.</i></p> <p><i>Alla luce delle conclusioni di detta verifica, il Piano Particolareggiato dei Servizi potrà essere aggiornato, modificato e integrato.</i></p>
<p><b>Art.2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia</b> Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal p.r.g. e dal relativo programma pluriennale di attuazione, partecipa agli oneri relativi ed è subordinata a concessione autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge e di P.R.G., come meglio specificato nei successivi articoli.</p>	<p><b>Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia</b> Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. <del>e dal relativo programma pluriennale di attuazione</del>, partecipa agli oneri relativi ed è subordinata <del>a concessione autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge e di P.R.G.</del> al rilascio del necessario provvedimento amministrativo ovvero alle modalità di autodenuncia previste dalle norme di legge e di P.R.G.C., come meglio specificato nei successivi articoli.</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art.3 Opere di urbanizzazione</b> Le opere di urbanizzazione si distinguono, in conformità alle leggi vigenti, in primarie e secondarie. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade</li> <li>spazi di sosta e parcheggio</li> <li>rete fognante</li> <li>impianti di depurazione</li> <li>rete di distribuzione delle acque</li> <li>rete di distribuzione energia elettrica</li> <li>rete di distribuzione del gas</li> <li>rete telefonica</li> <li>pubblica illuminazione</li> <li>allacciamenti generali ed oneri ridotti</li> <li>verde attrezzato</li> <li>smaltimento rifiuti solidi</li> </ol> <p>Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della L. R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>asili nido</li> <li>scuole materne</li> <li>scuole elementari</li> <li>scuole medie</li> <li>edifici per il culto</li> <li>attrezzature socio - culturali</li> <li>attrezzature sanitarie</li> <li>attrezzature commerciali e mercati</li> <li>spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.</li> </ol>	<p><b>Art. 3 - Opere di urbanizzazione</b> Le opere di urbanizzazione si distinguono, in conformità alle leggi vigenti, in primarie e secondarie. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade</li> <li>spazi di sosta e parcheggio;</li> <li>rete fognante;</li> <li>impianti di depurazione;</li> <li>rete di distribuzione delle acque;</li> <li>rete di distribuzione energia elettrica;</li> <li>rete di distribuzione del gas;</li> <li>rete telefonica;</li> <li>pubblica illuminazione;</li> <li>allacciamenti generali ed oneri ridotti;</li> <li><del>verde attrezzato</del></li> <li>smaltimento rifiuti solidi.</li> </ol> <p>Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della L. R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>asili nido;</li> <li>scuole materne;</li> <li>scuole elementari;</li> <li>scuole medie;</li> <li>edifici per il culto;</li> <li>attrezzature socio-culturali;</li> <li>attrezzature sanitarie;</li> <li>attrezzature commerciali e mercati;</li> <li>spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;</li> <li><del>verde attrezzato.</del></li> </ol>
<p><b>Art. 4 Indici e parametri</b> L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.</p> <p><b>Art. 4.1. Destinazioni d'uso.</b> Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.</p> <p><b>Art. 4.2. Sc Superficie comprensoriale.</b> È un'area a diverse destinazioni, pubbliche e private, sulle quali il P.R.G. prescrive il comparto (ex art. 15 legge regionale 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni) e ove l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.</p> <p><b>Art.4.3 St Superficie territoriale.</b> È un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per la viabilità secondaria (non indicata nelle tavole di piano) e per gli standards di cui agli artt. 3,4 e seg. del D.M. 1444/68, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (piani particolareggiati o piani di lottizzazione).</p>	<p><b>Art. 4 - Indici e parametri</b> L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione, <i>così come</i> consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri <del>riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso di seguito descritti.</del></p> <p><b>Art. 4.1. Destinazioni d'uso</b> Per ogni zona <i>omogenea</i> sono stabilite, dallo strumento urbanistico, <del>una o più destinazioni d'uso specifico le destinazioni d'uso prevalenti. Non possono essere consentite altre destinazioni.</del></p> <p><i>In ciascun tipo di zona omogenea sono descritte nel testo normativo le eventuali destinazioni d'uso complementari o compatibili a quelle prevalenti e i relativi limiti al loro insediamento.</i></p> <p><b>Art. 4.2 Sc Superficie comprensoriale</b> È un'area a diverse destinazioni, pubbliche e private, sulle quali il P.R.G.C. prescrive <del># lo strumento attuativo del</del> comparto (ex art. 15 legge regionale 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni) e ove l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.</p> <p><i>La Sc è misurata al lordo delle zone destinate dal P.R.G.C. alla viabilità e comprende tutte le aree all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di piano.</i></p> <p><b>Art. 4.3 St Superficie territoriale</b> È un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per la viabilità secondaria (non indicata nelle tavole di piano) e per gli standards di cui agli artt. 3, 4 e seg. del D.M. 1444/68, sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento preventivo (piani particolareggiati o piani di lottizzazione).</p>



Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>La St è misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilità (1)* "Superficie territoriale (St)".</p> <p><b>Art.4.4 Sf Superficie fondiaria.</b> È un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo (piani particolareggiati o piani di lottizzazione). La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e agli standards di cui agli artt. 3,4 e seg. del D.M. 1444/68. (1)* "Superficie fondiaria (Sf)"</p> <p><b>Art.4.5 Ut Indice di utilizzazione territoriale.</b> È la massima superficie di piano Sp espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St</p> <p><b>Art.4.6 Uf Indice di utilizzazione fondiaria.</b> È la massima superficie di piano Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.</p> <p><b>Art.4.7 Ic Indice di fabbricabilità o densità comprensoriale.</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie di comparto.</p> <p><b>Art.4.8 It Indice di fabbricabilità o densità territoriale.</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. (1)*"Indice di fabbricabilità territoriali (Ift) e densità territoriale (Dt)"</p> <p><b>Art.4.9 If Indice di fabbricabilità o densità fondiaria.</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. (1) * "Indice di fabbricabilità fondiaria (If)"</p> <p><b>Art.4.10 Sp Superficie di piano.</b> È la somma delle superfici edificate, e chiuse perimetralmente, di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, ecc.). Si considerano superfici di piano, le parti di superficie appartenenti a piani seminterrati che fuoriescono oltre 1,00 mt. dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte, marciapiede, strada). Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata. (1) *"Superficie di piano. (Sp)".</p> <p><b>Art.4.11 Sc Superficie coperta.</b> La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle</p>	<p>La St è misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G.C. alla viabilità <del>(1)* "Superficie territoriale (St)"</del> e in esso specificamente rappresentate negli elaborati grafici di piano.</p> <p><b>Art. 4.4 Sf Superficie fondiaria</b> È un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento diretto (<b>lotto edificatorio</b>), successivo o meno all'intervento preventivo (piani particolareggiati, <b>piani di comparto</b> o piani di lottizzazione). La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità <b>pubblica, sia esistente sia prevista</b> dal P.R.G.C. e agli standards di cui agli artt. 3, 4 e seg. del D.M. 1444/68. <del>(1)* "Superficie fondiaria (Sf)"</del></p> <p><b>Art. 4.5 Ut Indice di utilizzazione territoriale</b> È la massima superficie di piano Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.</p> <p><b>Art. 4.6 Uf Indice di utilizzazione fondiaria</b> È la massima superficie di piano Sp, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.</p> <p><b>Art. 4.7 Ic Indice di fabbricabilità o densità comprensoriale</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie di comparto.</p> <p><b>Art. 4.8 It Indice di fabbricabilità o densità territoriale</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.</p> <p><b>Art. 4.9 If Indice di fabbricabilità o densità fondiaria</b> È il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.</p> <p><b>Art. 4.10 Sp Superficie di piano</b> È la somma delle superfici edificate e chiuse perimetralmente di tutti i piani fuori terra, misurate <del>al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, ecc.)</del> entro il perimetro esterno delle murature, esclusi gli elementi verticali quali scale esterne al perimetro dell'edificio – con un limite di 25 mq di superficie - ballatoi e vano ascensore, e compresi i balconi incassati e coperti rispetto al piano di facciata e delle opere aggiuntive necessarie all'isolamento termico nei limiti indicati nelle normative vigenti. Si considerano superfici di piano, le parti di superficie appartenenti a piani seminterrati che fuoriescono oltre 1,00 m. dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte, marciapiede, strada). Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati e coperti rispetto al piano di facciata. <del>(1) *"Superficie di piano. (Sp)"</del>.</p> <p><b>Non contribuiscono al calcolo delle superfici di piano:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati di uso condominiale;</li> <li>• i porticati pubblici o di uso pubblico;</li> <li>• i balconi e le terrazze scoperte;</li> <li>• i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana e dalle falde del tetto e strettamente necessari a contenere la scala di accesso alla copertura e gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, extracorsa ascensori, locali motori ascensori) e a consentire l'accesso agli impianti stessi.</li> </ul> <p><b>Art. 4.11 Sc Superficie coperta</b> La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti <b>perimetralmente chiuse fuori terra ed</b> entro terra e</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>in oggetto. (1) * "Superficie coperta (Sc)"</p> <p><b>Art.4.12 Rc Rapporto di copertura (Sc/Sf).</b> È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. (1) * "Rapporto di Copertura (Rc)"</p> <p><b>Art.4.13 Hm Altezza massima.</b> L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza sino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.(1) * "Altezza massima (Hm)".</p> <p><b>Art.4.14 Hf Altezza delle fronti.</b> L'altezza di ciascun fronte è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici. (1) * "Altezza delle fronti (Hf)"</p> <p><b>Art.4.15 Hp Altezza di piano.</b> L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40% dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa. L'altezza teorica di piano è pari a 3,30 mt. anche in presenza di altezze lorde di piano reali fino a 4,50 mt. (1) * "Altezza lorda dei piani (Hp)"</p> <p><b>Art.4.16 Volume.</b> Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per l'altezza teorica di piano. Nel caso di altezze maggiori di 4,50 mt. verrà considerata l'altezza reale lorda di piano. Nel caso di seminterrato che fuoriesca di oltre mt. 1,00 dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, l'altezza è rappresentata dalla differenza fra la quota come innanzi determinata e la quota</p>	<p><del>fuori terra</del> dell'edificio, <del>comprese quelle in oggetto. (1) * "Superficie coperta (Sc)"</del> ad eccezione delle superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali e relative rampe ed a verde nella misura indicata in ciascuna zona omogenea <del>comprese quelle dei balconi incassati rispetto al piano di facciata ed escluso quelli aggettanti, fermo restando le limitazioni dovute alle distanze dagli edifici, dai confini e dalla strada, con l'esclusione di tutti gli aggetti e degli sporti (cornicioni, grondaie, balconi, pensiline e simili), delle scale aperte esterne al corpo dell'edificio, delle opere di coibentazione cosiddette "a cappotto" esterne, delle chiostrine e dei cavedi protetti in sommità da chiusure trasparenti, dei locali tecnologici ricavati nelle pertinenze esterne degli edifici, delle serre per colture agricole e florovivaistiche nonché pergolati in legno e/o metallici.</del></p> <p><b>Art. 4.12 Rc Rapporto di copertura (Sc/Sf)</b> è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. (1) * "Rapporto di Copertura (Rc)"</p> <p><b>Art. 4.13 Hm Altezza massima</b> L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano rustico di estradosso dell'ultimo solaio <del>esclusi i volumi tecnici</del>, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza <del>sino inferiore</del> al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media <del>uguale o superiore al 40%.</del> (1) * "Altezza massima (Hm)" <del>Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici, le altane, i parapetti e le strutture mobili o amovibili di arredo dei lastrici solari ed il vano ascensore con relativo extracorsa nonché i pergolati in legno e/o metallici.</del></p> <p><b>Art. 4.14 Hf Altezza delle fronti</b> L'altezza di ciascun fronte è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici. (1) * "Altezza delle fronti (Hf)"</p> <p><b>Art. 4.15 Hp Altezza di piano</b> L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40% dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa. L'altezza teorica di piano <del>è sarà assunta in sede di progetto edilizio e computo dei volumi urbanistici</del> pari a 3,30 mt. anche in presenza di altezze lorde di piano reali fino a 4,50 mt. (1) * "Altezza lorda dei piani (Hp)"</p> <p><b>Art. 4.16 V Volume</b> Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per l'altezza teorica di piano. Nel caso di altezze maggiori di 4,50 mt verrà considerata l'altezza reale lorda di piano. Nel caso di seminterrato che fuoriesca di oltre mt. 1,00 dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, l'altezza è rappresentata dalla differenza fra la quota come innanzi determinata e la quota</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>di estradosso del locale seminterrato, previa detrazione di 1,00 mt.</p> <p>La presente definizione vale sia per le costruzioni da realizzare che per quelle esistenti.</p> <p>Dal calcolo del volume è escluso il volume tecnico così come definito dalla Circolare Ministero LL.PP. N° 2474/73.</p> <p><b>Art.4.17 Distanza fra fabbricati (Df).</b> La distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco di ogni punto delle fronti del fabbricato dalle fronti dei fabbricati prospicienti, esclusi i balconi totalmente aperti, misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane, o sulla perpendicolare alla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di inviluppo nel caso di superfici mistilinee. (1) * "distanza tra fabbricati (Df)"</p> <p><b>Art.4.18 Distanza dalla strada (Ds).</b> La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti. (1) * "distanza dalla strada (Ds)"</p>	<p>di estradosso del locale seminterrato, previa detrazione di 1,00 mt.</p> <p>La presente definizione vale sia per le costruzioni da realizzare che per quelle esistenti.</p> <p>Dal calcolo del volume <del>è escluso il volume tecnico sono esclusi i volumi tecnici</del> così come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. <del>N° 2474/73</del> 31/1/73 N° 2474: "Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche".</p> <p>A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, i cavedi di servizio, le intercapedini verticali ed orizzontali. Non sono invece, da intendersi come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.</p> <p>Complessivamente tali volumi tecnici non possono eccedere il 2% della volumetria dell'edificio. Eventuali deroghe sono consentite solo per locali tecnici condominiali e relative opere di accesso strettamente necessarie.</p> <p><b>Art. 4.17 Distanza dai confini (Dc)</b> La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, inclusi i balconi totalmente aperti aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti e le scale esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti.</p> <p><b>Art.4.17 4.18 Distanza fra fabbricati (Df)</b> La distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco di ogni punto delle fronti del fabbricato dalle fronti dei fabbricati prospicienti, <del>esclusi</del> <del>inclusi</del> i balconi totalmente aperti <b>aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti, le scale antincendio esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti</b>, misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane, o sulla perpendicolare alla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di inviluppo nel caso di superfici mistilinee. <del>(1) * "distanza tra fabbricati (Df)"</del></p> <p><b>Art.4.18 4.19 Distanza dalla strada (Ds).</b> La distanza dalla strada è la distanza <del>minima</del> tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti. <del>(1) * "distanze tra fabbricati (Df)"</del></p> <p><i>Per ciglio stradale si intende il limite della sede che comprende gli spazi transitabili a veicoli e pedoni, i marciapiedi, le arginelle, le banchine ed eventuali parapetti.</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art.5 Sottosuolo, cave pozzi</b></p> <p>5.1 L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso ripostiglio o autorimesse o servizi tecnici del sovrastante fabbricato. Si applicano anche al sottosuolo le norme sui distacchi contenute nella presente normativa.</p> <p>5.2 L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione del presente piano per quelle in corso, è subordinata alla concessione con corrispettivo a norma dell'art. 10 della legge 10/1977. Quanto sopra nel rispetto della L. R. 37/85 e successive modifiche</p> <p>5.3 Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente l'Amministrazione Comunale curerà in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che il concessionario rimuova opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso, mediante irrigazioni, concimazioni, ecc.</li> <li>- che nel ripristino del terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive</li> </ul> <p>5.4 Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso e in quantità anche per periodi limitati è soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo. Quanto sopra compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge regionali.</p> <p>5.5 E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.</p>	<p><b>Art. 5 - Sottosuolo, cave pozzi</b></p> <p>5.1 L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per <b>opere di fondazione fondazioni</b>, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso ripostiglio, autorimesse <del>e servizi tecnici e parcheggi interrati o locali per attrezzature e impianti tecnologici a servizio</del> del sovrastante fabbricato.</p> <p><del>Si applicano anche al sottosuolo le norme sui distacchi contenute nella presente normativa.</del></p> <p>5.2. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall'adozione del presente piano per quelle in corso, è subordinata alla concessione con corrispettivo a norma dell'art. 10 della legge 10/1977. Quanto sopra nel rispetto del titolo II della L. R. 37/85 e successive modifiche <b>e integrazioni</b>.</p> <p>5.3 Nell'ambito di quanto indicato al comma precedente, <del>l'Amministrazione Comunale curerà in particolare:</del></p> <p><del>— che il concessionario rimuova opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso, mediante irrigazioni, concimazioni, ecc.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>che nel ripristino del terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive</del> <b>il progetto di coltivazione della cava e del relativo recupero/ripristino da sottoporre all'Amministrazione Comunale dovrà contenere:</b></li> <li>- <b>le modalità per rimuovere il substrato pedologico (suolo) originario e conservarlo per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse;</b></li> <li>- <b>l'obbligo affinché nel ripristino del terreno fertile sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze vegetali autoctone sia arboree che arbustive.</b></li> </ul> <p>5.4. Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso e in quantità anche per periodi limitati è soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo. Quanto sopra compatibilmente con le vigenti disposizioni di legge regionali.</p> <p>5.5. E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)																																
<p><b>Art. 6 Parcheggi Privati</b></p> <p>6.1 In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, vanno previsti in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla tabella di seguito riportata.</p> <p>6.2 Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto costitutivo di servizi debitamente trascritto.</p> <p>6.3 Nel caso di impianti scoperti al fine della applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico, sia a sedere che in piedi.</p> <p>Tab. 1. Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.</p> <table border="1" data-bbox="188 835 762 1245"> <thead> <tr> <th>Tipo di Insediamento</th> <th>DGR 5105/94</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>residenziale</td> <td>un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m<sup>2</sup> ogni 500 m<sup>3</sup> di volume</td> </tr> <tr> <td>strutture commerciali</td> <td>m<sup>2</sup> 1,5 ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie &gt; 400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>insediamenti alberghieri</td> <td>un posto auto ogni camera</td> </tr> <tr> <td>magazzini di deposito</td> <td>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)</td> </tr> <tr> <td>cliniche private</td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni posto letto</td> </tr> <tr> <td>ristoranti, cinema, teatri, ecc.</td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni 15 m<sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)</td> </tr> <tr> <td>impianti industriali o artigianali</td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni 100 m<sup>2</sup> di area del lotto</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di Insediamento	DGR 5105/94	residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m <sup>2</sup> ogni 500 m <sup>3</sup> di volume	strutture commerciali	m <sup>2</sup> 1,5 ogni m <sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie > 400 m <sup>2</sup>	insediamenti alberghieri	un posto auto ogni camera	magazzini di deposito	m <sup>2</sup> 15 ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)	cliniche private	m <sup>2</sup> 15 per ogni posto letto	ristoranti, cinema, teatri, ecc.	m <sup>2</sup> 15 per ogni 15 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)	impianti industriali o artigianali	m <sup>2</sup> 15 per ogni 100 m <sup>2</sup> di area del lotto	<p><b>Art. 6 Parcheggi Privati</b></p> <p>6.1 In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, <b>fermo restando le quantità minime previste dal comma 2 – art. 2 – L122/89</b> vanno previsti <b>in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67</b> gli spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla tabella di seguito riportata.</p> <p>6.2 Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto costitutivo di servizi debitamente trascritto.</p> <p>6.3 Nel caso di impianti scoperti al fine della applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico, sia a sedere che in piedi.</p> <p>Tab. 1. Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.</p> <table border="1" data-bbox="788 857 1364 1391"> <thead> <tr> <th>Tipo di Insediamento</th> <th>DC 51/2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>residenziale</td> <td>un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m<sup>2</sup> ogni 500 m<sup>3</sup> di volume</td> </tr> <tr> <td>strutture commerciali</td> <td><b>m<sup>2</sup> 1,5 ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie &gt; 400 m<sup>2</sup> secondo vigente normativa regionale</b></td> </tr> <tr> <td>insediamenti alberghieri</td> <td>un posto auto ogni camera</td> </tr> <tr> <td>magazzini di deposito</td> <td>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie coperta (Sc)</td> </tr> <tr> <td>cliniche private</td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni posto letto</td> </tr> <tr> <td>ristoranti, cinema, teatri, ecc.</td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni 15 m<sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)</td> </tr> <tr> <td><b>impianti industriali o artigianali Insediamenti a carattere produttivo e depositi</b></td> <td>m<sup>2</sup> 15 per ogni 100 m<sup>2</sup> di area di superficie coperta (Sc)</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di Insediamento	DC 51/2015	residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m <sup>2</sup> ogni 500 m <sup>3</sup> di volume	strutture commerciali	<b>m<sup>2</sup> 1,5 ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie &gt; 400 m<sup>2</sup> secondo vigente normativa regionale</b>	insediamenti alberghieri	un posto auto ogni camera	magazzini di deposito	m <sup>2</sup> 15 ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie coperta (Sc)	cliniche private	m <sup>2</sup> 15 per ogni posto letto	ristoranti, cinema, teatri, ecc.	m <sup>2</sup> 15 per ogni 15 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)	<b>impianti industriali o artigianali Insediamenti a carattere produttivo e depositi</b>	m <sup>2</sup> 15 per ogni 100 m <sup>2</sup> di area di superficie coperta (Sc)
Tipo di Insediamento	DGR 5105/94																																
residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m <sup>2</sup> ogni 500 m <sup>3</sup> di volume																																
strutture commerciali	m <sup>2</sup> 1,5 ogni m <sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie > 400 m <sup>2</sup>																																
insediamenti alberghieri	un posto auto ogni camera																																
magazzini di deposito	m <sup>2</sup> 15 ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)																																
cliniche private	m <sup>2</sup> 15 per ogni posto letto																																
ristoranti, cinema, teatri, ecc.	m <sup>2</sup> 15 per ogni 15 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)																																
impianti industriali o artigianali	m <sup>2</sup> 15 per ogni 100 m <sup>2</sup> di area del lotto																																
Tipo di Insediamento	DC 51/2015																																
residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 15 m <sup>2</sup> ogni 500 m <sup>3</sup> di volume																																
strutture commerciali	<b>m<sup>2</sup> 1,5 ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita con superficie &gt; 400 m<sup>2</sup> secondo vigente normativa regionale</b>																																
insediamenti alberghieri	un posto auto ogni camera																																
magazzini di deposito	m <sup>2</sup> 15 ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie coperta (Sc)																																
cliniche private	m <sup>2</sup> 15 per ogni posto letto																																
ristoranti, cinema, teatri, ecc.	m <sup>2</sup> 15 per ogni 15 m <sup>2</sup> di superficie di piano (Sp)																																
<b>impianti industriali o artigianali Insediamenti a carattere produttivo e depositi</b>	m <sup>2</sup> 15 per ogni 100 m <sup>2</sup> di area di superficie coperta (Sc)																																
<p><b>Art.7 Standard urbanistici</b></p> <p>Ogni strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva (intervento preventivo) deve prevedere il vincolo a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o al verde pubblico di parte delle aree destinate dal P.R.G. alla edificazione (D.M. 14444 del 2.4.1968) in base ai seguenti rapporti:</p> <p><u>Zone di tipo A e di tipo B.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;</li> <li>- mq 40 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;</li> <li>- mq 10 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad attività industriali o artigianali.</li> </ul> <p><u>Zone di tipo C.1, C.2, C.3, C.4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;</li> <li>- mq 80 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;</li> <li>- mq 20 ogni 100 mq di superficie utile destinata a laboratori artigianali.</li> </ul>	<p><b>Art. 7 - Standard urbanistici</b></p> <p>Ogni strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva (intervento preventivo) deve prevedere il vincolo a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o al verde pubblico di parte delle aree destinate dal P.R.G.C. alla edificazione (D.M. 1444 del 2.4.1968) in base ai seguenti rapporti:</p> <p><u>Zone di tipo A e di tipo B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;</li> <li>- mq 40 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;</li> <li>- mq 10 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad attività industriali o artigianali.</li> </ul> <p><u>Zone di tipo C.1, C.2, C.3, C.4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 18 ogni 100 mc di volume destinato alla residenza;</li> <li>- mq 80 ogni 100 mq di superficie utile destinata ad uffici, negozi, attività commerciali in genere;</li> <li>- mq 20 ogni 100 mq di superficie utile destinata a laboratori artigianali.</li> </ul>																																
<p><b>Art.8 Attuazione del P.R.G.</b></p> <p>Al piano regolatore generale viene data esecuzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mediante strumentazione esecutiva preventiva;</li> </ul>	<p><b>Art. 8 - Attuazione del P.R.G.C.</b></p> <p>Al piano regolatore generale viene data esecuzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mediante <b>strumentazione pianificazione</b> esecutiva</li> </ul>																																

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>- mediante concessione edilizia o autorizzazione. Laddove è previsto dalle tavole di piano, si attua mediante comparti edilizi edificatori e successivi strumenti esecutivi.</p>	<p>preventiva; - mediante <del>concessione edilizia o autorizzazione</del> <b>intervento diretto regolato dalle vigenti leggi e norme di settore.</b> Laddove è previsto dalle tavole di piano, si attua mediante comparti edilizi edificatori e successivi strumenti esecutivi.</p>
<p><b>Art.9 Comparti edilizi.</b> Il comparto edilizio costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio. (art. 15 L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni). Il P.R.G. prevede i seguenti tipi di comparto: - tipo A per espansione residenziale; - tipo B per attività produttive; - tipo C per servizi e residenza. I comparti di tipo A per espansione residenziale comprendono: - aree di espansione residenziale privata e/o pubblica (legge 167); - aree per servizi a livello urbano; - aree per la viabilità primaria e secondaria. Ciascun comparto contiene: - la superficie delle aree per servizi a livello urbano; - la superficie destinata alla espansione residenziale pubblica e privata, con relativi indici; La volumetria totale massima realizzabile sulle aree di espansione residenziale è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale, esteso all'intera maglia del comparto e uguale per tutti comparti. Nel caso di aree all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile, sarà modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti. I comparti di tipo B, per attività produttive, comprendono: - aree per gli insediamenti produttivi; - aree per servizi di cui al D.M. 1444/68; - aree per la viabilità primaria e secondaria. Per ciascun comparto il piano indica nelle tabelle allegate alle presenti norme: - la superficie max copribile per attività produttive; - la superficie delle aree di cui al D.M. 1444, art 5. Tutte le aree incluse nel perimetro del comparto concorrono alla formazione della superficie max copribile, in parti proporzionali. I comparti di tipo C, per servizi e residenza, comprendono: - aree per servizi di cui al D.M. 1444/68; - aree per la residenza - aree per la viabilità primaria e secondaria. Per ciascun comparto la volumetria max realizzabile è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale, esteso all'intera maglia del comparto, pari a 0,4 mc/mq e uguale per tutti i comparti. Le aree per la residenza sono di espansione C.2. Tutte le aree interne al perimetro del comparto hanno concorso alla formazione del volume, in parti proporzionali; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente P.R.G. e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferentesi alle aree medesime; tale volume sarà pari al prodotto fra la superficie dell'area espropriata o occupata e l'indice di 0,4 mc/mq. Nei comparti di tipo C le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 vanno cedute in modo gratuito nella misura di mq 18 per abitante.</p>	<p><b>Art. 9 - Comparti edilizi</b> Il comparto edilizio costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio. (art. 15 L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni). Il P.R.G.C. prevede i seguenti tipi di comparto: - tipo A per espansione residenziale; - tipo B per attività produttive; - tipo C per servizi e residenza. <u>I comparti di tipo A per espansione residenziale</u> comprendono: - aree di espansione residenziale privata e/o pubblica (legge 167); - aree per <b>standard urbanistici</b> e servizi a livello urbano; - aree per la viabilità primaria e secondaria. Ciascun comparto contiene: - la superficie delle aree per <b>standard urbanistici</b> e servizi a livello urbano; - la superficie destinata alla espansione residenziale pubblica e privata, con relativi indici. La volumetria totale massima realizzabile sulle aree di espansione residenziale è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale esteso all'intera maglia del comparto e uguale per tutti comparti. Nel caso di aree all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile sarà modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti. <u>I comparti di tipo B per attività produttive</u>, comprendono: - aree per gli insediamenti produttivi; - aree per standards di cui al D.M. 1444/68; - aree per la viabilità primaria e secondaria. Per ciascun comparto il piano indica nelle tabelle allegate alle presenti norme: - la superficie max copribile per attività produttive; - la superficie delle aree di cui al D.M. 1444/68, art 5. Tutte le aree incluse nel perimetro del comparto concorrono alla formazione della superficie max copribile, in parti proporzionali. <u>I comparti di tipo C per servizi e residenza</u>, comprendono: - aree per standard di cui al D.M. 1444/68; - aree per la residenza - aree per la viabilità primaria e secondaria. Per ciascun comparto la volumetria max realizzabile è ottenuta dalla applicazione di un indice comprensoriale, esteso all'intera maglia del comparto, pari a 0,4 mc/mq e uguale per tutti i comparti. Le aree per la residenza sono di espansione C.2. Tutte le aree interne al perimetro del comparto <del>hanno concorso</del> <b>concorrono</b> alla formazione del volume, in parti proporzionali <b>alle singole quote proprietarie</b>; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente P.R.G.C. e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferentesi alle aree medesime; tale volume sarà pari al prodotto fra la superficie dell'area espropriata o occupata e l'indice di 0,4 mc/mq. Nei comparti di tipo C le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 vanno cedute in modo gratuito nella misura di mq</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>Nel Programma Pluriennale di attuazione l'Amministrazione definisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i comparti da attivare nel periodo di validità del P.P.A. e le modalità di attuazione dei medesimi;</li> <li>- i comparti da attivare nel successivo P.P.A. e le modalità di formazione dei medesimi mediante consorzi di proprietari e la definizione delle procedure di avvio in rapporto ai tempi di attuazione nel successivo P.P.A.</li> <li>- le procedure di acquisizione delle aree per i servizi a livello urbano;</li> <li>- le procedure di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie.</li> </ul> <p>Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamenti, della superficie del comparto e alla attribuzione del volume conseguente alla applicazione dell'indice di comparto pari a 1,0 mc/mq. I valori riportati in eventuali tabelle hanno valore indicativo. Resta fermo che la superficie per standards urbani (zone F) e per la viabilità di P.R.G. deve essere pari al 45% dell'intera superficie del comparto, così come misurato e descritto innanzi.</p> <p>All'interno del comparto ciascuna zona è regolamentata dalle rispettive normative ed è soggetta al rispetto degli indici di zona, dei parametri di zona e delle norme specifiche in base alle leggi vigenti.</p>	<p>18 per abitante.</p> <p><del>Nel Programma Pluriennale di attuazione l'Amministrazione definisce:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- i comparti da attivare nel periodo di validità del P.P.A. e le modalità di attuazione dei medesimi;</del></li> <li><del>- i comparti da attivare nel successivo P.P.A. e le modalità di formazione dei medesimi mediante consorzi di proprietari e la definizione delle procedure di avvio in rapporto ai tempi di attuazione nel successivo P.P.A.</del></li> <li><del>- le procedure di acquisizione delle aree per i servizi a livello urbano;</del></li> <li><del>- le procedure di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie.</del></li> </ul> <p>Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamenti, della superficie del comparto e alla attribuzione del volume conseguente alla applicazione dell'indice di comparto pari a 1,0 mc/mq. I valori riportati in eventuali tabelle hanno valore indicativo. Resta fermo che la superficie per standard urbani (zone F) e per la viabilità di P.R.G.C. deve essere pari al 45% dell'intera superficie del comparto, così come misurato e descritto innanzi.</p> <p>All'interno del comparto ciascuna zona è regolamentata dalle rispettive normative ed è soggetta al rispetto degli indici di zona, dei parametri di zona e delle norme specifiche in base alle leggi vigenti.</p>

## Titolo II - Norme per le zone

<p><b>Art.1 Divisione del territorio comunale</b></p> <p>Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della legge 765/1967 nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone A comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impatto d'interesse storico o naturale;</li> <li>- Zone B comprendenti le parti di territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente Zona A e delle case o fabbricati sparsi;</li> <li>- Zone C comprendenti le parti di territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;</li> <li>- Zone D comprendenti le parti di territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione;</li> <li>- Zone E comprendenti le parti di territorio comunale interessate alla produzione agricola;</li> <li>- Zone F comprendenti le parti di territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no;</li> <li>- Zone G comprendenti le parti di territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.</li> </ul>	<p><b>Art. 1 - Divisione del territorio comunale</b></p> <p>Il P.R.G.C. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della legge 765/1967, nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zone A</b> comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impatto d'interesse storico o naturale;</li> <li>- <b>Zone B</b> comprendenti le parti di territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente Zona A e delle case o fabbricati sparsi;</li> <li>- <b>Zone C</b> comprendenti le parti di territorio comunale in cui il P.R.G.C. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;</li> <li>- <b>Zone D</b> comprendenti le parti di territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G.C. ne prevede la costruzione;</li> <li>- <b>Zone E</b> comprendenti le parti di territorio comunale interessate alla produzione agricola;</li> <li>- <b>Zone F</b> comprendenti le parti di territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no;</li> <li>- <b>Zone G</b> comprendenti le parti di territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo.</li> </ul>
<p><b>Art. 2 Destinazioni d'uso.</b></p> <p>Le zone omogenee di tipo A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali e di servizio, ecc.</p>	<p><b>Art. 2 Destinazioni d'uso.</b></p> <p>Le zone omogenee di tipo A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo, attività artigianali <b>non moleste, commerciali</b> e di servizio, <b>urbanizzazioni</b></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili con il carattere residenziale delle zone stesse.</p> <p>Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali, escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.</p>	<p><b>secondarie.</b></p> <p>Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili con il carattere residenziale delle zone stesse.</p> <p>Le aree e gli edifici destinati ad attività produttive <b>già esistenti</b> nelle zone residenziali, esclusi quelli a carattere artigianale <b>o commerciale</b>, possono mutare destinazione d'uso solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi <b>ovvero a seguito dell'entrata in vigore di specifiche norme regionali.</b></p> <p><b>Nelle zone a destinazione produttiva (D), possono essere previsti laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali, con relative abitazioni per il custode ed uffici, e tutti gli impianti produttivi così come definiti dal DPR 7/9/2010 n. 160, incluse le strutture commerciali così come regolato nel vigente Piano del Commercio, con esclusione di nuovi insediamenti industriali di grande dimensione.</b></p> <p><b>Nelle zone con destinazione agricola, ed agricola di salvaguardia ambientale (E), oltre alle coltivazioni agricole, possono essere previste abitazioni rurali, edifici e strutture connessi all'uso agricolo, zootecnico ed agrituristico del terreno e piccoli manufatti connessi all'agricoltura.</b></p> <p><b>Sul territorio agricolo non sono ammessi interventi che prevedono l'uso di tecniche e materiali esclusi dalla tradizione storica locale; per tutti gli interventi di recinzione dei suoli e/o di costruzione dei manufatti, deve essere previsto l'uso della pietra a secco con esclusione categorica del calcestruzzo.</b></p> <p><b>In tutti i casi valgono le norme previste dal Codice per il Paesaggio L 42/04 e dal PUTT/P, approvato definitivamente da parte della Regione Puglia con DGR n. 1748 del 15/12/2000, secondo il quale il Comune di Modugno ha provveduto, come prescritto dall'art. 5.05 c. 1.1 delle NTA del medesimo piano, ad espletare i cosiddetti "Primi adempimenti" ed a riportare sulla cartografia comunale le perimetrazioni degli Ambiti Territoriali Estesi e degli Ambiti Territoriali Distinti, elaborati approvati con DCC n. 25 del 30.05.2005 e trasmessi alla Regione con nota prot. 5306 del 14/07/2005 nonché le norme di salvaguardia intervenute a seguito di adozione del PPTR, ai sensi dell'art. 2 c. 4 della LR n. 20 del 7/10/2009, avvenuta in data 2/8/2013 con DGR n. 1435 – pubblicata sul BURP n. 108 del 6/8/2013 – e successiva DGR di modifica delle NTA annesse al PPTR n. 2022 del 29/10/13.</b></p> <p><b>Nelle zone F, tipizzate ai sensi del DM n. 1444/68, possono essere previsti interventi mirati alla realizzazione di verde pubblico ed attrezzature di carattere pubblico.</b></p>
<p><b>Art.3 Zona A e A.1.</b></p> <p>Le zone A ( Centro storico ) e A.1 (zona di interesse ambientale) sono soggette alle norme previste dal Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 124 del 16.7.1984 secondo le perimetrazioni contenute nelle tavole di P.R.G.</p>	<p><b>Art. 3 - Zona A e A.1</b></p> <p>Le zone A (Centro storico) e A.1 (zona di interesse ambientale) sono soggette alle norme previste dal Piano Particolareggiato adottato con delibera n. 124 del 16.7.1984 secondo le perimetrazioni <b>contenute riportate</b> nelle tavole di P.R.G.C., <b>fino alla loro revisione e/o sostituzione.</b></p>
<p><b>Art.4 Zone di completamento B.1, B.2 e B.3.</b></p> <p>Sono le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, dei suoli liberi e/o al completamento ed alla trasformazione di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni previste nelle tavole di</p>	<p><b>Art.4 Zone di completamento B.1, B.2 e B.3.</b></p> <p><del>Sono le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, dei suoli liberi e/o al completamento ed alla trasformazione di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni previste nelle tavole di</del></p>



Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>P.R.G. e le norme che seguono.</p> <p>In tali zone, oltre alla residenza, sono altresì consentite le attività di cui all'art. 2 precedente.</p> <p>Nella edificazione dei lotti liberi devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <p>per la zona B.1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 5,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 50% max;</li> <li>- altezza massima ml 13 (tredici);</li> <li>- H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></li> <li>- distanza dai confini: H/2, con minimo di mt. 5;</li> <li>- è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</li> <li>- distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</li> <li>- verde attrezzato condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I.</li> </ul> <p>per la zona B.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 50% max;</li> <li>- altezza massima: ml 10,00;</li> <li>- H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></li> <li>- distanza dai confini: H/2, con minimo di m.t.; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</li> <li>- distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- verde attrezzato condominiale: 20% della superficie netta del lotto;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I.</li> </ul> <p>per la zona B.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</li> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 30% max;</li> <li>- altezza massima ml 10;</li> <li>- H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></li> <li>- distanza dai confini: H/2, con minimo di mt. 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</li> <li>- distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- verde attrezzato condominiale: 20% della superficie netta del lotto;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I.</li> </ul> <p>Nelle zone di tipo "B" già disciplinate dallo Studio Particolareggiato vigente delle zone B, di cui alla delibera di C.C. n° 139 del 5.11.79 e delibera di G.R. n° 2661 dell'11.04.80, oltre agli interventi ammessi, le sopraelevazioni sono consentite secondo le prescrizioni dello stesso Studio.</p> <p>Per tutte le altre e diverse zone B rispetto a quelle dello Studio Particolareggiato, le sopraelevazioni sono consentite nel rispetto delle norme innanzi riportate.</p> <p>Per quanto attiene agli immobili con annesse aree di</p>	<p><del>P.R.G. e le norme che seguono.</del></p> <p><del>In tali zone, oltre alla residenza, sono altresì consentite le attività di cui all'art. 2 precedente.</del></p> <p><del>Nella edificazione dei lotti liberi devono essere rispettati i seguenti parametri:</del></p> <p><del>per la zona B.1</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</del></li> <li><del>— indice di fabbricabilità fondiaria: 5,0 mc/mq;</del></li> <li><del>— rapporto di copertura: 50% max;</del></li> <li><del>— altezza massima ml 13 (tredici);</del></li> <li><del>— H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></del></li> <li><del>— distanza dai confini: H/2, con minimo di mt. 5;</del></li> <li><del>— è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</del></li> <li><del>— distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</del></li> <li><del>— verde attrezzato condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto;</del></li> <li><del>— garage: come da art. 6 del titolo I.</del></li> </ul> <p><del>per la zona B.2</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</del></li> <li><del>— indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;</del></li> <li><del>— rapporto di copertura: 50% max;</del></li> <li><del>— altezza massima: ml 10,00;</del></li> <li><del>— H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></del></li> <li><del>— distanza dai confini: H/2, con minimo di m.t.; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</del></li> <li><del>— distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</del></li> <li><del>— distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;</del></li> <li><del>— verde attrezzato condominiale: 20% della superficie netta del lotto;</del></li> <li><del>— garage: come da art. 6 del titolo I.</del></li> </ul> <p><del>per la zona B.3</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— lotto minimo: 500 mq salvo minor misura nel caso di lotti residui o interclusi;</del></li> <li><del>— indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;</del></li> <li><del>— rapporto di copertura: 30% max;</del></li> <li><del>— altezza massima ml 10;</del></li> <li><del>— H (alt. max ed.)/L (largh. strada) <math>\leq 1.5</math></del></li> <li><del>— distanza dai confini: H/2, con minimo di mt. 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti al confine;</del></li> <li><del>— distanza fra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di ml 10;</del></li> <li><del>— distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1404/68 salvo allineamenti prevalenti;</del></li> <li><del>— verde attrezzato condominiale: 20% della superficie netta del lotto;</del></li> <li><del>— garage: come da art. 6 del titolo I.</del></li> </ul> <p><del>Nelle zone di tipo "B" già disciplinate dallo Studio Particolareggiato vigente delle zone B, di cui alla delibera di C.C. n° 139 del 5.11.79 e delibera di G.R. n° 2661 dell'11.04.80, oltre agli interventi ammessi, le sopraelevazioni sono consentite secondo le prescrizioni dello stesso Studio.</del></p> <p><del>Per tutte le altre e diverse zone B rispetto a quelle dello Studio Particolareggiato, le sopraelevazioni sono consentite nel rispetto delle norme innanzi riportate.</del></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>pertinenza compresi nelle zone di tipo "B", anche se soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi tavv. 6.2 e 6.2 bis), in caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme specifiche di zona previste dal presente P.R.G.</p>	<p><del>Per quanto attiene agli immobili con annesso aree di pertinenza compresi nelle zone di tipo "B", anche se soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi tavv. 6.2 e 6.2 bis), in caso di demolizione e ricostruzione valgono le norme specifiche di zona previste dal presente P.R.G.</del></p> <p>Quanto prescritto dalle norme di cui alla D.G.R. n. 561 del 31.03.2005 è sostituito dalle presenti norme.</p> <p>Le presenti norme regolano l'edificazione, mediante intervento diretto, dei suoli liberi o resi liberi dalla demolizione di edifici esistenti, dei suoli parzialmente liberi, delle sopraelevazioni e trasformazioni di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni delle zone di completamento B1, B2, B3, individuate negli elaborati del P.R.G.C..</p> <p><b>Art. 4.1 Tipologie di intervento edilizio</b></p> <p>4.1.1 - Nelle zone B1, B2, B3, del P.R.G.C., sono consentite le seguenti tipologie di intervento edilizio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Interventi di manutenzione ordinaria;</li> <li>II. Interventi di manutenzione straordinaria;</li> <li>III. Interventi di restauro e di risanamento conservativo;</li> <li>IV. Interventi di ristrutturazione edilizia;</li> <li>V. Interventi di sopraelevazione;</li> <li>VI. Edificazione delle aree libere, parzialmente libere (completamento), rese libere dalla demolizione di edifici esistenti - (interventi di nuova costruzione);</li> </ol> <p>Gli interventi suddetti si attuano con le modalità specificate, negli articoli e prescrizioni che seguono e nelle tavole costituenti, in uno alle presenti Norme ed alla Relazione tecnica, la presente variante al P.R.G.C..</p> <p>4.1.2. - Le prescrizioni della presente variante al P.R.G.C. possono essere disattese soltanto attenendosi alle procedure previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalla Legge 1150/1942 e successive modificazioni in ordine ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni (di iniziativa sia privata che pubblica);</li> <li>- dal DPR 380/01 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni;</li> <li>- dalla Legge Regionale 56/1980 e successive modificazioni;</li> <li>- dalla Legge 167/1962 e Legge 865/1971 e successive modificazioni in ordine ai piani di zona e/o a interventi di edilizia residenziale pubblica;</li> <li>- dalla Legge 457/1978 in ordine ai piani di recupero edilizio;</li> <li>- dagli interventi per pubblica utilità.</li> </ul> <p>In tutti i casi citati, si applicano le Norme più generali del vigente strumento urbanistico.</p> <p>Restano ferme tutte le Leggi Nazionali e Regionali che precisano e disciplinano le modalità di costruzione dei singoli manufatti.</p> <p><b>Art. 4.2 Interventi di manutenzione ordinaria.</b></p> <p>4.2.1. - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.</p> <p>Tali interventi sono eseguiti ai sensi dell'art. 6 comma 1, DPR 380/01 e s.m.i.</p> <p><b>Art.4.3 Interventi di manutenzione straordinaria.</b></p> <p>4.3.1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.</i></p> <p><i>4.3.2. – Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere eseguiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera a) e comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i..</i></p> <p><i>Art. 4.4 Interventi di restauro e di risanamento conservativo.</i></p> <p><i>4.4.1 - Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</i></p> <p><i>4.4.2. – Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere eseguiti ai sensi Titolo II, Capo III del DPR 380/01 e s.m.i.</i></p> <p><i>Art. 4.5 Interventi di ristrutturazione edilizia.</i></p> <p><i>4.5.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente (involuppo volumetrico) e con lo stesso numero di livelli abitabili, (Decreto del fare – art.23 bis, comma 4, DPR 380 del 2001) fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n°42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.</i></p> <p><i>Gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia devono comunque rispettare l'allineamento preesistente sulla o sulle strade, fatto salvo l'allineamento previsto dalle tavole di P.R.G.</i></p> <p><i>Negli interventi di ristrutturazione edilizia, vanno applicate le prescrizioni di cui agli artt. 33 Piani interrati, 34 Piani seminterrati, 35 Piani terra, 36 Piani sottotetto, del R.E.C..</i></p> <p><i>4.5.2. – Resta vietata la demolizione di edifici con carattere ambientale (vedi tavole appositamente redatte e relativo rilievo fotografico).</i></p> <p><i>Per tutti gli edifici non censiti dal presente piano, costruiti in data anteriore al 1950 con murature portanti aventi la</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>presenza di alcuni caratteri distintivi dell'architettura dell'epoca (cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, ecc.) vale la prescrizione di cui al comma precedente.</i></p> <p><i>4.5.3. – La ristrutturazione edilizia può essere effettuata ai sensi del Titolo II, Capo II, art.10, lett. c) del DPR 380/01 e s.m.i oppure Titolo II, Capo III , art.22, comma 3, del DPR 380/01 e s.m.i. nei limiti previsti, stabiliti dalla Legge, e non è abbinabile alla contestuale sopraelevazione.</i></p> <p><i>Art. 4.6 Interventi di sopraelevazione.</i></p> <p><i>4.6.1. – Gli edifici compresi, nelle maglie tipizzate B1, B2, B3, che alla data di adozione della variante al P.R.G.C. di cui alla D.C.C. del 17.12.1999, n°86 risultavano già edificati al solo piano terra o piano rialzato, sono sopraelevabili mediante la costruzione del piano primo.</i></p> <p><i>Nella TAVOLA UNIONE del presente articolo sono riportate tutte le maglie urbane all'interno delle quali tutti gli edifici di cui al comma precedente sono sopraelevabili in sagoma. Gli interventi di sopraelevazione devono rientrare nella sagoma planimetrica del piano terra o rialzato esistente e ne possono prevedere la totale o parziale copertura. Fermo restando la possibilità di ristrutturazione edilizia del piano terra o del piano rialzato esistente, ciò senza comportarne aumento e/o variazione della sagoma planimetrica.</i></p> <p><i>L'altezza netta dei vani abitabili a costruirsi al piano primo e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non superiore a metri 3,00 e non inferiore a metri 2,70.</i></p> <p><i>Nel caso di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione seguita da sopraelevazione l'altezza complessiva del nuovo fabbricato terra+primo o rialzato+primo deve essere non superiore a ml 7,50.</i></p> <p><i>Resta vietata la demolizione di edifici di cui all'art. 4.5.2.</i></p> <p><i>Nella sopraelevazione e negli ampliamenti in genere di fabbricati preesistenti, è necessario ottemperare alle norme introdotte dal D.M. Infrastrutture del 14.01.2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni", al fine della valutazione della sicurezza strutturale, e ove necessario, procedere con l'adeguamento della costruzione esistente al piano terra e/o al piano rialzato.</i></p> <p><i>A tal fine sono eccezionalmente consentiti i fuori sagoma solo per la parte strutturale, che incidano il meno possibile sulla sagoma preesistente e comunque, non oltre i 50 cm per ciascun lato, fatti salvi gli allineamenti stradali e le norme del codice civile.</i></p> <p><i>4.6.2 – Nel caso di intervento di sopraelevazione i parcheggi privati ex. Art.18 L.N. 765/67, si fa riferimento alla Circolare Ministeriale L.L. P.P. 3210/67.</i></p> <p><i>Il rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento di sopraelevazione sarà subordinato al monetizzazione delle aree a standard corrispondente al carico insediato.</i></p> <p><i>4.6.3 – La sopraelevazione può essere effettuata ai sensi del Titolo II, Capo II, art.10, comma 1, lett. a) DPR 380/01 e s.m.i oppure Titolo II, Capo III , art.22, comma 3, del DPR 380/01 e s.m.i. nei limiti previsti, stabiliti dalla Legge.</i></p> <p><i>Art. 4.7 Edificazione delle aree libere, parzialmente libere (completamento), rese libere dalla demolizione di edifici esistenti - (interventi di nuova costruzione)</i></p> <p><i>4.7.1. – Tali aree tipizzate come zone B1, B2, B3</i></p> <p><i>- sono libere a condizione che siano non edificate, non asservite a edifici esistenti, come pertinenze dirette o</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>come parte scoperta di un lotto edificabile originario, e che abbiano diretta comunicazione con una sede stradale pubblica;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>possono altresì essere rese libere dalla demolizione di fabbricati preesistenti, quindi assimilabili a quelle di cui al punto precedente;</i></li> <li>- <i>sono parzialmente libere quando pur edificate o asservite a edifici esistenti hanno ancora residua suscettibilità edificatoria in relazione agli indici e parametri fissati dagli artt. 4.7.4 – 4.7.5 – 4.7.6;</i></li> </ul> <p><i>Salvo allineamenti di P.R.G., l'edificazione nelle aree in oggetto, devono rispettare gli allineamenti prevalenti già costituiti dai fronti degli edifici prospicienti l'intera strada e nel caso di edificazione in linea e in aderenza sui confini laterali, non può mai sopravanzare gli allineamenti già costituiti negli eventuali cortili o spazi interni. Non sono ammessi volumi chiusi in aggetto su suolo pubblico salvo quanto previsto dall'art. 25 del R.E.C.</i></p> <p><i>4.7.2 – L'edificazione può essere effettuata ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i nei limiti previsti, stabiliti dalle Leggi statali e regionali vigenti.</i></p> <p><i>4.7.3 – Nella edificazione dei suoli liberi, parzialmente liberi, o resi tali dalla demolizione di manufatti esistenti e in tutte le operazioni che comportano aumento di volume, devono essere rispettati i seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Dc – Distanza dei confini: H/2 con un minimo di m 5; è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine, con diritto di prevenzione tra confini non edificati, salvo quanto previsto dal codice civile;</i></li> <li><i>Df – Distanza tra fabbricati: semi-somma delle altezze con un minimo di m.10 tra pareti e pareti finestrate;</i></li> <li><i>Ds – Distacco dal ciglio stradale: secondo allineamenti prevalenti così come sopra definiti;</i></li> <li><i>Vp – Verde privato di pertinenza: minimo 20% della superficie fondiaria.</i></li> <li><i>H/I – Rapporto altezza massima edificio con larghezza stradale &lt; 1,5 compreso arretramenti eventuali;</i></li> <li><i>P – Parcheggio. La superficie da destinare a parcheggio deve essere pari, al minimo di un decimo del volume della nuova costruzione, e comunque assicurare almeno un posto macchina (15 mq) per appartamento (posto auto = 15mq). La presente norma sostituisce quella dell'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.</i></li> </ul> <p><i>4.7.4 - Zone di completamento B1.</i> <i>In particolare per le zone B1 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.</i></li> <li><i>Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.</i></li> <li><i>H - Altezza massima ml 13</i></li> </ul> <p><i>4.7.5 - Zone di completamento B2.</i> <i>In particolare per le zone B2 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><b>indici:</b></p> <p><i>Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 3mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.</i></p> <p><i>Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.</i></p> <p><i>H - Altezza massima: ml 10</i></p> <p><b>4.7.6 - Zone di completamento B3.</b></p> <p><i>In particolare per le zone B3 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:</i></p> <p><i>Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.</i></p> <p><i>Rc - Rapporto di copertura: massimo 30% del lotto fondiario.</i></p> <p><i>H - Altezza massima ml 10</i></p> <p><b>Art. 4.8 - Zone per servizi di quartiere.</b></p> <p><i>Le nuove aree a standard (verde e servizi) individuate dalla variante al PRGC, allo scopo di rispettare il rapporto tra spazi pubblici e residenze di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 e, individuate nelle tavole del detto strumento urbanistico, sono soggette alle norme dell'art.16 delle N.T.A. del vigente Piano che regola tali spazi pubblici del P.R.G.C.</i></p> <p><b>Art. 4.9 - Destinazioni d'uso Ammissibili.</b></p> <p><i>La destinazione degli edifici nelle zone di completamento B1, B2, B3, deve essere prevalentemente residenziale, sono ammessi i servizi della residenza e le attività previste all'art.2 precedente delle N.T.A. di P.R.G.C.</i></p> <p><i>Le destinazioni d'uso in ciascun fabbricato, compatibilmente con le prescrizioni di cui agli artt.: 33 - Piano interrato, 34 -titolo, 35 -titolo, 36 -titolo, del R.E.C., possono essere:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>piano seminterrato o interrato: autorimessa, deposito materiali non infiammabili, locali cantina e vani tecnici pertinenziali al fabbricato;</i></li> <li>- <i>piano terra: attività produttive (artigianato non molesto.) oppure attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.) autorimesse, ufficio e residenza;</i></li> <li>- <i>piano rialzato e piani superiori: residenza, ufficio, servizi della residenza o ad essa assimilabile;</i></li> </ul> <p><i>Ciò fatta eccezione per gli immobili che alla data di adozione della variante al P.R.G.C. di cui alla D.C.C. del 17.12.1999, n°86 erano già destinati ad usi diversi dai prescritti.</i></p>
<p><b>Art.5 Zona di completamento B.4</b></p> <p>La zona di completamento B.4 comprende le aree, già edificate con edilizia sparsa unifamiliare, in cui sono consentite autorizzazioni per manutenzione ordinaria e straordinaria e concessioni edilizie per la costruzione dei lotti residui o interclusi, con la medesima tipologia esistente. In queste zone l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,5 mc/mq.</p>	<p><b>Art. 5 - Zona di completamento B.4</b></p> <p>La zona di completamento B.4 comprende le aree già edificate con edilizia sparsa unifamiliare, in cui sono consentite <del>autorizzazioni opere</del> <b>autorizzazioni opere</b> per manutenzione ordinaria e straordinaria e <del>concessioni edilizie interventi edilizi</del> <b>concessioni edilizie interventi edilizi</b> per la costruzione dei lotti residui o interclusi, <del>con la medesima omogenei alla</del> <b>con la medesima omogenei alla</b> tipologia esistente. In queste zone l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,5 mc/mq.</p>
<p><b>Art.6 Zona di completamento B.5</b></p> <p>Sono le zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di P.R.G..</p> <p>Valgono le norme contenute in detti piani.</p>	<p><b>Art. 6 - Zona di completamento B.5</b></p> <p>Sono le zone soggette a strumenti urbanistici esecutivi già vigenti alla data di adozione del presente piano e riportate sulle tavole di P.R.G.C..</p> <p>Valgono le norme contenute in detti piani.</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art.7 Zone di espansione C.1, C.2 e C.3</b></p> <p>Le zone di espansione C.1, C.2 e C.3 comprendono le aree destinate alla residenza e alle attività ad essa connesse contenute nei comparti edificatori di cui al precedente Titolo I.</p> <p>Nei comparti di tipo A le aree C1, nei comparti di tipo C le aree C2, e le zone di espansione C3 sono soggette a piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione per la sola destinazione privata e/o pubblica residenziale (legge 167), ed includono la previsione delle aree per standards sia per la residenza nella misura di 18 mq/abitante e sia per le attività terziarie nella misura prevista dall'art. 5 del DM 1444/68, come previsto anche dall'art. 7 del titolo I delle N.T.A.</p> <p>Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <p><b>per la zona C.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale: 1,82 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 80%;</li> <li>- altezza massima: 22 mt.;</li> <li>- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.;</li> <li>- distanze fra gli edifici semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt.;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I</li> <li>- verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p><b>per la zona C.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 50%;</li> <li>- altezza massima: 22 mt.;</li> <li>- distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5,0 mt.;</li> <li>- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 mt.;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I</li> <li>- verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p><b>per la zona C.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale: 0,8 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 30%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 mt.;</li> <li>- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 mt.;</li> <li>- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 mt.;</li> <li>- garage: come da art. 6 del titolo I;</li> <li>- verde condominiale: 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p>Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.1 e C.2 il 75% della volumetria totale ammessa è destinato alla residenza, mentre il restante 25% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo; di questa volumetria residenziale, il 53% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167.</p> <p>Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.3 l'80% della volumetria totale ammessa è destinata alla residenza, mentre il restante 20% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo e questa il 50% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167.</p> <p>Nei comparti di tipo C, nelle aree di tipo C.2 il 70% della volumetria ammessa è destinata alla residenza, mentre il restante 30% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente titolo.</p>	<p><b>Art. 7 - Zone di espansione C.1, C.2, C.3</b></p> <p>Le zone di espansione C.1, C.2 e C.3 comprendono le aree destinate alla residenza e alle attività ad essa connesse contenute nei comparti edificatori di cui al precedente Titolo I.</p> <p>Nei comparti di tipo A le aree C1, nei comparti di tipo C le aree C2, e le zone di espansione C3 sono soggette a piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione per la sola destinazione privata e/o pubblica residenziale (legge 167), ed includono la previsione delle aree per standard sia per la residenza nella misura di 18 mq/abitante e sia per le attività terziarie nella misura prevista dall'art. 5 del DM 1444/68, come previsto anche dall'art. 7 del Titolo I delle N.T.A.</p> <p>Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <p><b>per la zona C.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale: 1,82 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 80%;</li> <li>- altezza massima: 22 m;</li> <li>- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 m;</li> <li>- distanze fra gli edifici semisomma delle altezze con un minimo di 10 m;</li> <li>- garage: come da art. 6 del Titolo I;</li> <li>- verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p><b>per la zona C.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 50%;</li> <li>- altezza massima: 22 m;</li> <li>- distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5,0 m;</li> <li>- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10 m;</li> <li>- garage: come da art. 6 del Titolo I;</li> <li>- verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p><b>per la zona C.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità territoriale: 0,8 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 30%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 m;</li> <li>- distanze dai confini : H/2 con un minimo di 5,0 m;</li> <li>- distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 m;</li> <li>- garage: come da art. 6 del Titolo I;</li> <li>- verde condominiale: 20% della superficie netta del lotto.</li> </ul> <p>Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.1 e C.2, il 75% della volumetria totale ammessa è destinato alla residenza, mentre il restante 25% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo; di questa volumetria residenziale, il 53% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167.</p> <p>Nei comparti di tipo A, nelle aree di tipo C.3, l'80% della volumetria totale ammessa è destinata alla residenza, mentre il restante 20% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo; di questa il 50% è riservata alla edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167.</p> <p>Nei comparti di tipo C, nelle aree di tipo C.2, il 70% della volumetria ammessa è destinata alla residenza, mentre il restante 30% è destinato ad attività terziarie, direzionali eccetera, così come previste al 1° comma dell'art. 2 del presente Titolo.</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art. 8 Zona di espansione C.4</b> Le zone di espansione C.4 comprendono le aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167. Dette aree sono soggette a piani di zona di cui alla legislazione vigente e contengono al loro interno le aree da destinare agli standards di quartiere di cui al D.M. 1444/68. Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri: indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq; rapporto di copertura: 50%; altezza massima: 22 mt.; distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5,0 mt.; distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10,0 mt.; garage: come da art. 6 del titolo I; verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto. La destinazione della zona C4 a "zona 167" è da intendersi solo a titolo indicativo, in quanto il P.R.G. non costituisce sede idonea per l'individuazione di aree specificatamente per la "zona 167".</p>	<p><b>Art. 8 - Zona di espansione C.4</b> Le zone di espansione C.4 possono essere destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62. <del>Dette aree sono soggette a piani di zona di cui alla legislazione vigente anche fino al 100% della loro estensione</del> e contengono al loro interno le aree da destinare agli standard di quartiere di cui al D.M. 1444/68. Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq; - rapporto di copertura: 50%; - altezza massima: 22 m€; - distanze dai confini: H/2 con un minimo di 5 m€; - distanze fra gli edifici: semisomma delle altezze con un minimo di 10 m€; - garage: come da art. 6 del Titolo I; - verde condominiale: minimo 20% della superficie netta del lotto. La destinazione della zona C4 a "zona 167" è da intendersi solo a titolo indicativo, in quanto il P.R.G.C. non costituisce sede idonea per l'individuazione di aree specificatamente per la "zona 167".</p>
<p><b>Art.9 Zone produttive di completamento di tipo D</b> Sono le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, depositi commerciali, rappresentanze, ecc.) con esclusione di attività inquinanti.  Valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - lotto minimo: 3.000 mq, salvo dimensione inferiore per lotti interclusi; - rapporto di copertura: max 50%; - altezza massima: 8,0 mt. salvo casi di tipologie particolari e attrezzature speciali; - distanza dai confini: 5,0 mt. o in aderenza nel caso di edifici esistenti al confine; - distanze fra i fabbricati: 10,0 mt.; - distanza dal ciglio stradale: secondo D. M. 1444/68  In ogni lotto è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale. Per le zone produttive lungo la SS 96 per Palo del Colle, in sede di concessione edilizia è obbligatori a la cessione di un'area destinata a servizi che si appartiene alla medesima proprietà dell'istante e che fronteggia il lotto edificatorio, pari al 10% della superficie del lotto, salvo che per alcuni casi in cui è previsto il comparto di cui all'art. 9 del titolo I. In caso di ampliamento di manufatti esistenti, tale cessione può essere monetizzata rapportandola ad una superficie pari al 20% della superficie utile richiesta.  Per le industrie esistenti di grande dimensione valgono le seguenti norme: - rapporto di copertura: 30%; - altezza massima: 30,00 mt., salvo particolari</p>	<p><b>Art. 9 - Zone produttive di completamento di tipo D</b> Sono le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, <b>aziende artigiane</b>, depositi, <b>attività commerciali di vendita e distribuzione</b>, rappresentanze) con esclusione di attività inquinanti.  Valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - lotto minimo: 3.000 mq, salvo dimensione inferiore per lotti interclusi; - rapporto di copertura: max 50%; - altezza massima: 8,0 m€ salvo casi di tipologie particolari e attrezzature speciali <b>derivanti dalla tipologia dell'insediamento</b>; - distanza dai confini: 5,0 m€ o in aderenza nel caso di edifici esistenti sul confine; - distanze fra i fabbricati: 10,0 m€; - distanza dal ciglio stradale: secondo <del>D.M. 1444/68</del> <b>il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</b>  In ogni lotto è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale <b>di custodia</b>. Per le zone produttive lungo la SS 96 per Palo del Colle, in sede di concessione edilizia è obbligatoria la cessione <b>gratuita al Comune</b> di un'area <del>destinata a servizi che si appartiene alla medesima</del> <b>da destinare a standards localizzata nel medesimo lotto di proprietà dell'istante e che fronteggia il lotto edificatorio posizionata in maniera da essere accessibile dalla viabilità pubblica, se possibile da accorparsi ad aree con identica destinazione d'uso</b>, pari al 10% della superficie del lotto, salvo che per i casi in cui è previsto il comparto di cui all'art. 9 del titolo I. In caso di ampliamento di manufatti esistenti, <b>ovvero di lotti interclusi di superficie inferiore al minimo di 3.000 mq</b>, tale cessione può essere monetizzata rapportandola ad una superficie pari al 20% della superficie <b>utile</b> richiesta.  Per le industrie esistenti di grande dimensione valgono <b>in caso di ampliamento</b> le seguenti norme: - rapporto di copertura <b>dopo l'ampliamento</b>: 30% <b>del lotto</b>; - altezza massima: 30,00 m€, salvo particolari attrezzature e</p>



Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p>attrezzature;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanze dai confini: 15, 00 mt., salvo allineamenti preesistenti;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo D.M. 1444/68.</li> </ul> <p>Per quanto attiene all'impianto esistente della Cementeria, ubicato in stretta correlazione con l'abitato e con le previsioni residenziali di P.R.G., il mantenimento dell'impianto industriale è subordinato alla verifica della compatibilità con la tutela dell'ambiente, della salute e con l'inquinamento. Le eventuali operazioni di riconversione dell'impianto produttivo sono subordinate a strumento urbanistico preventivo di 2° livello (P. L.) esteso all'intera area, con ricorso alle disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 9 delle N.T.A. e reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.</p> <p>Per le aree ubicate lungo la SS 96 si prescrive per l'edificazione (ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione) l'arretramento di mt. 20 (venti) dal ciglio della strada stessa, così come integrata dalle complanari.</p> <p>Analogo arretramento si prescrive nell'ambito della zona produttiva ubicata lungo la S.S. 98 per l'edificazione prospiciente la stessa S. S. 98 così come integrata dalle complanari.</p> <p>Viene fissato l'iff pari a 2,5 mc/mq limitatamente alle zona produttive lungo la S.S. 96.</p> <p>Con riferimento alle aree produttive lungo la Statale 96 per Palo del Colle, alla luce dei contenuti della delibera C.S. 130/95 per le aree indicate con la lettera F negli elaborati 4.3, 4.4 e 4.5 Zonizzazione – datati febbraio 1995 e così come acclarato negli stessi atti comunali, si prescrive l'obbligo dello strumento urbanistico preventivo (P.P. e/o P.L.); per le aree produttive poste a nord della S.S.96, tra i comparti B1,B2 e B3 di PRG si confermano le norme di cui all'art.9 Titolo II delle N.T.A. .</p> <p>Per quanto attiene la zona produttiva di tipo B lungo la S.S. 98 per Bitonto, sulla base della ricognizione dello stato attuale operato con delibera di C.S. 130/95 si riconfermano le norme di cui alla variante al P.F. del 1979 con ulteriore precisazione che la fascia di rispetto alla S.S. 98 fissata in mt. 30 fa salvo quanto stabilito nel Nuovo Codice della Strada.</p>	<p><b>impianti;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanze dai confini: 15,00 mt, salvo allineamenti preesistenti;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo <del>D.M. 1444/68</del> <b>il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</b></li> </ul> <p>Per quanto attiene all'impianto esistente della Cementeria, ubicato in stretta correlazione con l'abitato e con le previsioni residenziali di P.R.G.C., il mantenimento dell'impianto industriale è subordinato alla verifica della compatibilità con la tutela dell'ambiente, della salute e con l'inquinamento. Le eventuali operazioni di riconversione dell'impianto produttivo sono subordinate a strumento urbanistico preventivo di 2° livello (P. L.) esteso all'intera area, con ricorso alle disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 9 delle N.T.A. e reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.</p> <p>Per le aree ubicate lungo la S.S. 96 si prescrive per l'edificazione (ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione) l'arretramento di <del>mt</del> 20 (venti) dal ciglio della strada statale stessa, <del>così come integrata dalle per renderne possibile l'integrazione con le</del> complanari.</p> <p>Analogo arretramento si prescrive nell'ambito della zona produttiva ubicata lungo la S.S. 98 per l'edificazione prospiciente la stessa S.S. 98 <del>così come integrata dalle per renderne possibile l'integrazione con le</del> complanari .</p> <p>Viene fissato l'iff pari a 2,5 mc/mq limitatamente alle zona produttive lungo la S.S. 96.</p> <p><del>Con riferimento alle aree produttive lungo la Statale 96 per Palo del Colle, alla luce dei contenuti della delibera C.S. 130/95 per le aree indicate con la lettera F negli elaborati 4.3, 4.4 e 4.5 Zonizzazione – datati febbraio 1995 e così come acclarato negli stessi atti comunali, si prescrive l'obbligo dello strumento urbanistico preventivo (P.P. e/o P.L.); per le aree produttive poste a nord della S.S.96, tra i comparti B1,B2 e B3 di PRG si confermano le norme di cui all'art.9 Titolo II delle N.T.A.</del></p> <p><del>Per quanto attiene la zona produttiva di tipo B lungo la S.S. 98 per Bitonto, sulla base della ricognizione dello stato attuale operato con delibera di C.S. 130/95 si riconfermano le norme di cui alla variante al P.F. del 1979 con ulteriore precisazione che la fascia di rispetto alla S.S. 98 fissata in mt. 30 fa salvo quanto stabilito nel Nuovo Codice della Strada.</del></p> <p><i>Per gli immobili esistenti e già destinati ad attività commerciali o produttive secondarie (fatta eccezione per quelle insalubri), legittimati anche in forza di concessioni di condono edilizio ex lege 47/85, 724/94 e 326/04, ed ubicati al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste dalla presente norma, resta assunta la tipizzazione di zona industriale, artigianale e commerciale, a seconda del tipo di attività svolta.</i></p> <p><i>Per tali immobili potrà essere richiesta l'autorizzazione o il PdC per interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.</i></p>
<p><b>Art.10 Zona produttiva agglomerato del Consorzio A.S.I.</b> Sono le zone che ricadono nel perimetro dell'Agglomerato Bari Modugno del Piano di Sviluppo Industriale del Consorzio A.S.I. Tali aree sono soggette alle normative del suddetto piano.</p>	<p><b>Art. 10 - Zona produttiva agglomerato del Consorzio A.S.I.</b> Sono le zone che ricadono nel perimetro dell'Agglomerato Bari-Modugno del Piano di Sviluppo Industriale del Consorzio A.S.I.. Tali aree sono soggette alle normative del suddetto piano.</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art.11 Zone per attrezzature collettive.</b> Sono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo quali centri di servi (uffici bancari, postali, agenzie di viaggio e di trasporti, ecc.) attività commerciali (mense, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.) attrezzature ricettive, al servizio della zona produttiva lungo la S. S. 98 per Bitonto. Tali aree sono soggette a piano di lottizzazione. Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq; - altezza max: 30 mt.; - distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 mt.; - distanza fra edifici: semisomma delle altezze con un minimo di mt. 10,0; - aree a verde e parcheggi: come da art. 5 1° comma punto 2 del D. M. 1444/68; - è ammessa la residenza di servizio nella misura max di un alloggio per ogni complesso</p>	<p><b>Art.11 Zone per attrezzature collettive.</b> Sono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo quali centri di <i>servi servizio</i> (uffici di <i>rappresentanza</i>, bancari, postali, agenzie di viaggio e di trasporti, <i>spedizionieri, servizi tecnologici alle imprese, centri di formazione professionale, ecc.</i>), attività commerciali (<del>mense, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.</del> <i>mercati e ipermercati, centri commerciali, ristorazione, pubblici esercizi</i>), attrezzature ricettive, <i>presidi sanitari</i>, al servizio della zona produttiva lungo la S.S. 98 per Bitonto <i>e delle zone residenziali limitrofe</i>. Tali aree sono soggette a piano di lottizzazione. Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: - indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq; - <del>altezza max: 30 mt</del> <b>22 m</b>; - distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 m; - distanza fra edifici: semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,0; - aree a verde e parcheggi: come da art. 5, 1° comma, punto 2 del D. M. 1444/68; - è ammessa la residenza di servizio nella misura max di un alloggio per ogni complesso.</p>
<p><b>Art. 12 Zone a verde privato</b> Sono le zone che comprendono aree con alberature di pregio particolare, annesse a edifici privati. Tali aree sono utilizzabili per attrezzature all'aperto con il divieto di modificazione dello stato arboreo con Iff = 0,03 mc/mq nel rispetto dei parametri della zona agricola (art. 14 Titolo II delle N.T.A.).</p>	<p><b>Art. 12 - Zone a verde privato</b> Sono le zone che comprendono aree con alberature di pregio particolare, annesse a edifici privati. Tali aree sono utilizzabili per attrezzature all'aperto con il divieto di modificazione <del>dello stato arboreo delle alberature esistenti</del>, con Iff = 0,03 mc/mq nel rispetto dei parametri della zona agricola (art. 14 Titolo II delle N.T.A.).</p>
<p><b>Art. 13 Zone a verde di rispetto</b> Sono le zone che comprendono aree agricole in particolari posizioni, quali canaloni, ecc. In tali aree sono consentite solo lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ampliamento per le costruzioni agricole esistenti. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc/mq.</p>	<p><b>Art. 13 - Zone a verde di rispetto</b> Sono le zone che comprendono aree agricole in particolari posizioni, quali canaloni, <i>sistemazioni idrauliche, svincoli stradali, impianti energetici o tecnologici e simili</i>. In tali aree sono consentite solo lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ampliamento per le costruzioni agricole esistenti. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc/mq.</p>
<p><b>Art.14 Zone agricole e/o di rispetto</b> Sono le zone che comprendono il territorio agricolo del Comune. Tali zone sono destinate alle attività produttive agricole e di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, alle industrie estrattive, ai depositi di carburante e simili. Gli interventi consentiti sono quelli finalizzati esclusivamente alla attività agricola, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - superficie minima del lotto = mq. 10.000; - I.f.f. = 0,03 mc/mq; - altezza max = mt. 8,00; - distacco dai confini = mt. 5,00 minimo; - distacco dalle strade: secondo il D.M. 1404/68 ed il nuovo codice della strada; - distacco tra i fabbricati = minimo mt. 10,00; è consentito l'agriturismo, nei limiti e nei termini di cui alle vigenti disposizioni di legge regionali.</p>	<p><b>Art. 14 - Zone agricole e/o di rispetto-riserva</b> Sono le zone che comprendono il territorio agricolo del Comune. Tali zone sono destinate alle attività produttive agricole e di trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, alle industrie estrattive, ai depositi di carburante e simili. Gli interventi consentiti sono quelli finalizzati esclusivamente alla attività agricola, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - superficie minima del lotto = mq. 10.000; - I.f.f. = 0,03 mc/mq; - altezza max = m 8,00; - distacco dai confini = m 5,00 minimo; - <del>distacco dalle strade: secondo il D.M. 1404/68 ed il nuovo codice della strada;</del> - distacco tra i fabbricati = minimo m 10,00; - <del>distacco dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92.</del> <i>In tutto il territorio agricolo, per l'edificazione di manufatti, muretti di recinzione, pareti e costruzioni, è prescritto l'uso esclusivo della "pietra a secco" attraverso le tecniche in uso nella tradizione. L'utilizzo del calcestruzzo armato può essere previsto solo per l'esecuzione di fondazioni e/o parti strutturali non a vista.</i> <i>E' fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni,</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>pareti, "lamie", "trulli" ed ogni manufatto in pietra a secco esistente.</i></p> <p><i>In caso di recinzioni di nuova realizzazione, è consentito l'uso di reti metalliche di altezza massima pari a cm 140, sui muretti in pietra a secco formati da due facce a vista, in caso di muro divisorio, ed un "sacco" interno filtrante, o una sola faccia a vista e "sacco" filtrante, in caso di muro di contenimento di un terrapieno. In entrambi i casi non è consentito l'uso di strutture interne continue in calcestruzzo armato.</i></p> <p><i>E' consentito l'agriturismo, nei limiti e nei termini di cui alle vigenti disposizioni di legge regionali.</i></p> <p><i>Possono essere insediate attività e strutture sportive e per il tempo libero, turistico-complementari conformi alla Legge Regionale n° 12 del 1989, "Incentivazione regionale alla ricettività turistica e delle strutture turistico-complementari". In tali insediamenti è consentita la costruzione di impianti, attrezzature ed edifici a carattere sportivo ed i relativi alloggi per la custodia, attrezzature per lo svago e per il tempo libero, attrezzature turistico complementari come chioschi, bar, teatri all'aperto e simili. Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</i></p> <p><i>Smi = Superficie minima di intervento (lotto) mq 30.000;</i>  <i>Ift = Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,03;</i>  <i>H = altezza massima m 7,00;</i>  <i>Dc = minimo m 20,00;</i>  <i>Df = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; min. m 10,00 se in presenza di parete finestrata;</i>  <i>Ds = secondo le disposizioni del DPR 495/92 e comunque non inferiore a m 20,00.</i></p> <p><i>Non é ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere l'accorpamento di aree non confinanti.</i></p> <p><i>Per gli interventi di altra natura, è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale. Tutte le aree che hanno espresso volumetria edilizia, dovranno essere asservite con Atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.</i></p> <p><i>Il PdC per gli interventi di edificazione in area agricola è gratuito per i proprietari imprenditori agricoli a titolo principale, di cui all'art. 12 della Legge n. 153/75 ed all'art. 2135 del Codice Civile.</i></p> <p><i>E' ammessa la installazione di serre florovivaistiche così come definito dalla legislazione regionale in materia.</i></p> <p><i>Sono ritenute serre tutti gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare e controllare specifiche situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture. Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente. Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezza massima pari a m 4,00 in gronda e a m 8,00 al colmo se del tipo a falda ovvero m 6,00 se del tipo con copertura piana.</i></p> <p><i>Le serre, di qualsiasi tipo, non rientrano nell'applicazione dell'indice fondiario. Qualora, invece, sia necessario</i></p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><i>superare le misure suddette, i manufatti saranno sottoposti alla normativa degli annessi agricoli. Sono contestualmente consentiti anche tutti i locali di servizio e tecnologici ed inoltre manufatti per la conduzione gestionale aventi superficie utile massima di mq 30,00 e H = m 4,00.</i></p> <p><i>Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni:</i>  <i>Rc = 80%;</i>  <i>Dc = 5,00 m minimo;</i>  <i>Ds = secondo le disposizioni del DPR 495/92;</i>  <i>Df = semisomma delle altezze.</i></p>
<p><b>Art. 14 bis Zona agricola di salvaguardia ambientale (di nuovo insediamento).</b></p> <p>Dette zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali. È fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio anche idrogeologico del territorio.</p> <p>Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da procurare inquinamento per via dei reflui prodotti.</p> <p>Gli interventi consentiti debbono essere corredati dai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilievo piano - altimetrico dello stato di fatto con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle eventuali unità edilizie esistenti, con indicazioni dell'uso originario, dello stato di fatto e delle caratteristiche tipologiche;</li> <li>- descrizione dei caratteri paesaggistici, morfologici e vegetazionali dell'area e dell'intorno;</li> <li>- documentazione fotografica;</li> <li>- tavola di progetto in numero e scala adeguati che illustrino: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le modificazioni paesaggistiche, morfologiche e vegetazionali, e di ogni altro elemento naturale o antropico costituente il paesaggio;</li> <li>b) gli interventi in materia di sistemazione del terreno, di regimazione delle acque e di protezione e tutela delle eventuali risorse idriche;</li> <li>c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi.</li> </ul> </li> </ul> <p>Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:  Sf superficie fondiaria minima (del lotto): mq. 10.000;  Rc rapporto di copertura massimo: 2% del lotto;  H max 4 metri;  Iff Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.;  Dc distanza dai confini: min. ml. 10.</p>	<p><b>Art. 14 bis - Zona agricola di salvaguardia ambientale (di nuovo insediamento).</b></p> <p>Dette zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali <b>e comprende le aree vincolate ai sensi del PUTT/P.</b> È fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio <b>anche idrogeologico paesaggistico, naturalistico e idrogeologico</b> del territorio.</p> <p>Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da procurare inquinamento per via dei reflui prodotti.</p> <p>Gli interventi consentiti debbono essere corredati, <b>in fase di proposta</b>, dai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilievo piano-altimetrico <del>dello stato di fatto del sito</del> con censimento e rilievo metrico e volumetrico delle eventuali unità edilizie esistenti, con indicazioni dell'uso originario, dello stato di fatto e delle caratteristiche tipologiche;</li> <li>- descrizione dei caratteri paesaggistici, morfologici e vegetazionali dell'area e dell'intorno;</li> <li>- documentazione fotografica;</li> <li>- tavole di progetto in numero e scala adeguati che illustrino: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le modificazioni paesaggistiche, morfologiche e vegetazionali, e di ogni altro elemento naturale o antropico costituente il paesaggio;</li> <li>b) gli interventi in materia di sistemazione del terreno, di regimazione delle acque e di protezione e tutela delle eventuali risorse idriche;</li> <li>c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi.</li> </ul> </li> </ul> <p>Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:  Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq. 10.000;  Rc - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto;  H - max 4 metri;  Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.;  Dc - distanza dai confini: min. m. 10.</p> <p><b>Sugli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento tecnologico degli impianti e servizi annessi, mentre eventuali ampliamenti saranno possibili se contenuti nei limiti dimensionali sopradescritti riferiti al lotto fondiario.</b></p> <p><b>Oltre alla destinazione agricola, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso temporanee connesse alla valorizzazione del tempo libero e della socialità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi espositivi</li> <li>- manifestazioni per la valorizzazione anche commerciale dell'ambiente e dei prodotti tipici</li> <li>- sedi sociali per attività ricreative</li> </ul>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><b>- percorsi vita pedonali e ciclabili</b> L'autorizzazione allo svolgimento o alla gestione di tali attività sarà subordinata alla reversibilità totale degli interventi e alla definizione del periodo temporale di svolgimento delle attività.</p> <p>In tutto il territorio agricolo di salvaguardia ambientale, per l'edificazione di manufatti, muretti di recinzione, pareti e costruzioni, è prescritto l'uso esclusivo della "pietra a secco" attraverso le tecniche in uso nella tradizione. L'utilizzo del calcestruzzo armato può essere previsto solo per l'esecuzione di fondazioni e/o parti strutturali non a vista.</p> <p>E' fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, "lamie", "trulli" ed ogni manufatto in pietra a secco esistente.</p> <p>In caso di recinzioni di nuova realizzazione, è consentito l'uso di reti metalliche di altezza massima pari a cm 140, sui muretti in pietra a secco formati da due facce a vista, in caso di muro divisorio, ed un "sacco" interno filtrante, o una sola faccia a vista e "sacco" filtrante, in caso di muro di contenimento di un terrapieno. In entrambi i casi non è consentito l'uso di strutture interne continue in calcestruzzo armato.</p> <p>E' ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale. Tutte le aree che hanno espresso volumetria edilizia, dovranno essere asservite con Atto regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.</p> <p>Il PdC per gli interventi di edificazione in area agricola di salvaguardia ambientale è gratuito per i proprietari imprenditori agricoli a titolo principale, di cui all'art. 12 della Legge n. 153/75 ed all'art. 2135 del Codice Civile.</p> <p>E' fatto divieto di asfaltare sedi viarie e spazi di sosta e parcheggio.</p>
<p><b>Art. 15 Zone per i servizi delle aree produttive</b> Sono le zone che comprendono le aree cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, su cui è prevista la realizzazione di attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi. Qualsiasi intervento edilizio dovrà avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 30%;</li> <li>- altezza massima: 10,0 mt. salvo casi di particolari attrezzature;</li> <li>- distanze dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 mt.;</li> <li>- distanze fra i fabbricati: minimo 10,0 mt.;</li> <li>- distanze dal ciglio stradale: secondo D.M. 1444/68;</li> <li>- parcheggi: secondo art. 6 del Titolo I con un minimo del 30% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 30% dell'area.</li> </ul> <p>Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita alla scadenza, da parte dell'Amministrazione.</p>	<p><b>Art. 15 - Zone per i servizi delle aree produttive</b> Sono le zone che comprendono le aree cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, su cui è prevista la realizzazione di attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi. Qualsiasi intervento edilizio dovrà avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 30%;</li> <li>- altezza massima: 10,0 m€ salvo casi di particolari attrezzature;</li> <li>- distanze dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 m;</li> <li>- distanze fra i fabbricati: minimo 10,0 m€;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo <del>D.M. 1444/68</del> il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</li> <li>- parcheggi: secondo art. 6 del Titolo I con un minimo del 30% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 30% dell'area.</li> </ul> <p><del>Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte</del> <b>Il Piano dei Servizi</b> fissa le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, <b>previo confronto concorrenziale</b>, l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere. In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
<p><b>Art.16 Zone per i servizi di quartiere.</b> Sono le zone che comprendono le aree di cui al D.M. 1444/68 su cui è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni secondo la legislazione vigente. Gli interventi in queste aree sono di natura pubblica e riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edilizia scolastica;</li> <li>- le attrezzature di interesse comune;</li> <li>- il verde attrezzato per il gioco e lo sport;</li> <li>- le aree a parcheggio,</li> </ul> <p>il tutto secondo quanto previsto all'art. 3 del citato D.M.. Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte di realizzazione delle varie attrezzature, in rapporto ai fabbisogni da soddisfare e alle capacità economiche disponibili; sulla base di queste scelte è possibile l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione dei manufatti; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita, alla scadenza, da parte dell'Amministrazione.</p> <p>Nelle aree destinate alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 40%;</li> <li>- altezza massima: 20 mt. salvo che per le attrezzature particolari (chiese, campanili, torri, ecc.);</li> <li>- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di mt. 5,0;</li> <li>- distanze tra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt.;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 20% dell'area totale.</li> </ul> <p>Nelle aree destinate a parchi e giochi devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 2%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 mt. salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanze tra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt.;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.</li> </ul> <p>Nelle aree a servizi inserite in comparti di tipo C di cui all'art. 9 del Titolo I, è ammessa una edificazione residenziale sul 20% dell'area totale, secondo quanto previsto nelle tavole allegate nella Relazione sulle prescrizioni regionali con indice di comparto pari a 0,4 mc/mq ed un indice territoriale pari a 2 mc/mq. In tali zone valgono i parametri della zona C.2.</p>	<p>acquisizione <del>gratuita</del> <b>concordata</b> alla scadenza, da parte <del>dell'Amministrazione del Comune.</del></p> <p><b>Art. 16 - Zone per i servizi di quartiere.</b> Sono le zone che comprendono le aree di cui al D.M. 1444/68 su cui è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni secondo la legislazione vigente. Gli interventi in queste aree sono di natura pubblica e riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edilizia scolastica;</li> <li>- le attrezzature di interesse comune;</li> <li>- il verde attrezzato per il gioco e lo sport;</li> <li>- le aree a parcheggio;</li> </ul> <p>il tutto secondo quanto previsto all'art. 3 del citato D.M. e <del>dall'art. 3 delle presenti Norme.</del></p> <p><del>Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte</del> <b>Il Piano dei Servizi</b> fissa le scelte <del>di realizzazione delle varie attrezzature, in rapporto ai dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare</del> <b>e alle capacità economiche disponibili</b>; sulla base di queste scelte è <del>possibile ammesso, previo confronto concorrenziale pubblico,</del> <b>l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione dei manufatti delle opere.</b> In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione <del>gratuita</del> <b>concordata</b> alla scadenza, da parte <del>dell'Amministrazione del Comune.</del></p> <p><u>Nelle aree destinate alle attrezzature scolastiche e di interesse comune,</u> nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 40%;</li> <li>- altezza massima: 20 m€ salvo che per le attrezzature particolari (chiese, campanili, torri, ecc.);</li> <li>- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5,0;</li> <li>- distanze tra i fabbricati: <del>semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt., secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;</del></li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo <del>D.M. 1444/68</del> <b>il D.P.R. 495/92,</b> salvo allineamenti prevalenti <b>o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</b></li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 20% dell'area totale.</li> </ul> <p><u>Nelle aree destinate a parchi e giochi</u> devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 2%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 m€ salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanze tra i fabbricati: <del>semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt.; secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;</del></li> <li>- distanza dal ciglio stradale: <del>secondo il D.M. 1444/68</del> <b>secondo il DPR 495/92,</b> salvo allineamenti prevalenti <b>o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</b></li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.</li> </ul> <p>Nelle <u>aree a servizi inserite in comparti di tipo C</u> di cui all'art. 9 del Titolo I, è ammessa una edificazione residenziale sul 20% dell'area totale, secondo quanto previsto nelle tavole</p>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	allegate nella Relazione sulle Prescrizioni Regionali con indice di comparto pari a 0,4 mc/mq ed un indice territoriale pari a 2 mc/mq. In tali zone valgono i parametri della zona C.2.
<p><b>Art.17 Zone per attrezzature urbane ed extra - urbane</b> Sono le zone che comprendono le aree da destinare ad attrezzature di uso collettivo, urbane ed extra - urbane, quali ad esempio quelle dei seguenti settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pubblica amministrazione;</li> <li>- istruzione;</li> <li>- sanità;</li> <li>- tempo libero;</li> <li>- attività annonarie;</li> <li>- attività di competenza degli enti locali (cimiteri, macelli, ecc.);</li> <li>- parco urbano;</li> <li>- attrezzature tecnologiche.</li> </ul> <p>Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte di realizzazione delle varie attrezzature in rapporto ai fabbisogni da soddisfare, delle richieste degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di tali opere e alle capacità economiche disponibili; sulla base di queste scelte è possibile l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione. con convenzione :per la realizzazione e la gestione dei manufatti; in tale convenzione si stabiliscono le modalità d'uso con eventuali obblighi nei riguardi dell'Amministrazione.</p> <p>Nelle aree destinate alle attrezzature di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 40%;</li> <li>- altezza massima: 20 mt salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di mt 5,0;</li> <li>- distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 20% dell'area totale.</li> </ul> <p>Nelle aree destinate a parchi devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: max 2%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 mt salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanza dai confini: mt 5,0;</li> <li>- distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt;</li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti;</li> <li>- parcheggi: secondo le norme art. 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.</li> </ul>	<p><b>Art. 17 - Zone per attrezzature urbane ed extra-urbane</b> Sono le zone che comprendono le aree da destinare ad attrezzature di uso collettivo, urbane ed extra - urbane, quali ad esempio quelle dei seguenti settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pubblica amministrazione;</li> <li>- istruzione;</li> <li>- sanità;</li> <li>- tempo libero;</li> <li>- attività annonarie;</li> <li>- attività di competenza degli enti locali (cimiteri, macelli, ecc.);</li> <li>- parco urbano;</li> <li>- attrezzature tecnologiche.</li> </ul> <p><del>Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa le scelte di realizzazione delle varie attrezzature in rapporto ai dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; delle richieste degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di tali opere e alle capacità economiche disponibili</del> sulla base di queste scelte è <del>possibile</del> ammesso, previo confronto <b>concorrenziale pubblico</b>, l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione <del>dei manufatti delle opere</del>. In tale convenzione si <del>stabiliscono le modalità d'uso con eventuali obblighi nei riguardi dell'Amministrazione stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita alla scadenza, da parte del Comune.</del></p> <p>Nelle <u>aree destinate alle attrezzature di interesse comune</u>, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: 40%;</li> <li>- altezza massima: 20 m salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5,0;</li> <li>- distanza tra i fabbricati: <del>semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;</del></li> <li>- distanza dal ciglio stradale: secondo <del>il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti</del> <b>il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso</b></li> <li>- parcheggi: secondo le norme di cui art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;</li> <li>- verde: minimo il 20% dell'area totale.</li> </ul> <p>Nelle <u>aree destinate a parchi</u> devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25 mc/mq;</li> <li>- rapporto di copertura: max 2%;</li> <li>- altezza massima: 8,0 m salvo che per le attrezzature particolari;</li> <li>- distanza dai confini: m 5,0;</li> <li>- distanza tra i fabbricati: <del>semisomma delle altezze con un minimo di 10 mt secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;</del></li> <li>- distanza dal ciglio stradale: <del>secondo il D.M. 1444/68 salvo allineamenti prevalenti</del> <b>secondo il DPR 495/92, salvo</b></li> </ul>

Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)
	<p><b>allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso.</b></p> <p>- parcheggi: secondo le norme art. 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.</p>
<p><b>Art.18 Zone destinate alla viabilità</b> Sono le aree destinate al traffico pedonale, veicolare e misto e comprendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade, nodi stradali e piazze;</li> <li>parcheggi;</li> <li>aree di rispetto stradale.</li> </ol> <p>Nelle aree di cui al punto a) è vietata qualsiasi costruzione. Nelle aree di cui al punto b), da individuare fra quelle destinate ai servizi per la residenza di cui al D.M. 1444/68, consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli (autosilo, ecc.). Le aree di rispetto stradale sono definite dal successivo art. 21.</p> <p>Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri elementi della viabilità, risultano dalle tavole di piano. Le strade si suddividono in quattro categorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt 30,00;</li> <li>strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt 15,00;</li> <li>strade di nuova costruzione a semplice o a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di mt 10,50;</li> <li>strade esistenti, le quali, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di mt 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.</li> </ol> <p>Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di mt 3,50 per ciascuna corsia e di mt 0,75 per ciascun marciapiede.</p>	<p><b>Art. 18 - Zone destinate alla viabilità</b> Sono le aree destinate al traffico pedonale, veicolare e misto e comprendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade, nodi stradali e piazze;</li> <li>parcheggi;</li> <li>aree di rispetto stradale.</li> </ol> <p>Nelle aree di cui al punto a) è vietata qualsiasi costruzione. Nelle aree di cui al punto b), da individuare fra quelle destinate ai servizi per la residenza di cui al D.M. 1444/68, è consentita la realizzazione di parcheggi, <b>a raso o anche a più livelli (<del>autosilo, ecc.</del>) interrati.</b></p> <p>Le aree di rispetto stradale sono definite dal successivo art. 21.</p> <p>Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri elementi della viabilità, risultano dalle tavole di piano. Le strade si suddividono in quattro categorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 30,00;</li> <li>strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 15,00;</li> <li>strade di nuova costruzione a semplice o a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 10,50;</li> <li>strade esistenti, le quali, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di m 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.</li> </ol> <p>Per le strade di P.R.G.C. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di m 3,50 per ciascuna corsia e di m 0,75 per ciascun marciapiede.</p>
<p><b>Art.19 Zona con vincolo ambientale</b> Sono le zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legislazione vigente. In tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle costruzioni esistenti, previo nulla osta delle autorità proposte per legge alla osservanza del vincolo, e qualsiasi trasformazione e/o intervento sul territorio agricolo è soggetto alle medesime procedure. In tali zone è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.</p>	<p><b>Art. 19 - Zona con vincolo ambientale</b> Sono le zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legislazione vigente. In tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle costruzioni esistenti, previo nulla osta delle autorità proposte per legge alla osservanza del vincolo, e qualsiasi trasformazione e/o intervento sul territorio agricolo è soggetto alle medesime procedure. In tali zone è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.</p>
<p><b>Art.20 Zona ferroviaria</b> Sono le zone che comprendono le aree destinate al mantenimento e/o al potenziamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi ferroviari. Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle norme e dai regolamenti delle FF.SS.</p>	<p><b>Art. 20 - Zona ferroviaria</b> Sono le zone che comprendono le aree destinate al mantenimento e/o al potenziamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi ferroviari. Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle norme e dai regolamenti <b>delle FF.SS. di settore.</b></p>
<p><b>Art.21 Zone di rispetto.</b> Sono le aree in cui per la presenza di particolari attrezzature si deve osservare una distanza minima nella edificazione, secondo le norme particolari di seguito riportate, nel rispetto comunque delle prescrizioni di legge</p> <p><b>21,1 Zone di rispetto stradale</b> Sono le fasce poste a protezione della viabilità primaria; in tali aree l'edificazione, laddove è ammessa e comunque</p>	<p><b>Art. 21 - Zone di rispetto.</b> Sono le aree in cui per la presenza di particolari attrezzature si deve osservare una distanza minima nella edificazione, secondo le norme particolari di seguito riportate, nel rispetto comunque delle prescrizioni di legge.</p> <p><b>21.1 Zone di rispetto stradale</b> Sono le fasce poste a protezione della viabilità <b>primaria secondo le disposizioni del DPR 495/92;</b> in tali aree</p>



Delibera CS n. 50/2015 (testo coordinato 94/95)	Delibera CS n. 51/2015 (testo adottato)																																																
<p>secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G., deve rispettare le distanze di cui al D.M.1404/68.</p> <p>In tali aree l'Amministrazione può consentire in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse l'installazione di chioschi per carburanti, giornali e simili, purché di limitata entità volumetrica.</p> <p>A tale scopo, l'Amministrazione comunale emanerà apposita normativa, cui sarà soggetta l'autorizzazione da rilasciarsi.</p> <p>Per le aree all'interno degli svincoli e/o in prossimità di aree di svincolo evidenziate nella cartografia di piano (stralciate in sede di approvazione regionale) è ammessa un Iff = 0,03 mc/mq e per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.R.G. (1985) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia (nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso preesistenti).</p> <p><b>21.2 Zone di rispetto ferroviario</b> Sono le fasce a protezione dei tracciati ferroviari ove l'edificazione, se ammessa e secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G., deve mantenere le distanze di cui al D.P.R. 11.7.1980 n° 753.</p> <p><b>21.3 Zone di rispetto cimiteriale</b> Sono le fasce in cui è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, secondo le leggi vigenti. In dette aree è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro un raggio di mt 200, non oltre i percorsi viari.</p>	<p>l'edificazione, laddove è ammessa e comunque secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G.C., deve rispettare <del>le distanze di cui al D.M.1404/68</del> le prescrizioni dello stesso Decreto.</p> <p>In tali aree l'Amministrazione può consentire in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse l'installazione di chioschi <del>edicole e impianti per la distribuzione dei carburanti, giornali e simili, purché di limitata entità volumetrica</del> installazioni tecnologiche, segnaletica e cartellonistica stradale.</p> <p>A tale scopo, l'Amministrazione comunale emanerà apposita normativa, cui sarà soggetta l'autorizzazione da rilasciarsi.</p> <p>Per le aree all'interno degli svincoli e/o in prossimità di aree di svincolo evidenziate nella cartografia di piano (stralciate in sede di approvazione regionale) è ammessa un Iff = 0,03 mc/mq e per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.R.G.C. (1985) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia (nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso preesistenti).</p> <p><b>21.2 Zone di rispetto ferroviario</b> Sono le fasce a protezione dei tracciati ferroviari ove l'edificazione, se ammessa e secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G.C., deve mantenere le distanze di cui al D.P.R. 11.7.1980 n° 753.</p> <p><b>21.3 Zone di rispetto cimiteriale</b> Sono le fasce in cui è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, secondo le leggi vigenti. In dette aree è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti entro un raggio di m 200; <del>non oltre i percorsi viari</del> vi è consentita la costruzione di piccole strutture amovibili per attività commerciali connesse con le attività di commemorazione dei defunti.</p>																																																
<p><b>Art.22 Norme finali</b> In caso di discordia tra tavole diverse di piano vale l'indicazione contenuta nella tavola a scala più di dettaglio.</p>	<p><b>Art. 22 - Norme finali</b> In caso di discordia tra tavole diverse di piano vale l'indicazione contenuta nella tavola a scala di <b>più maggiore</b> dettaglio.</p>																																																
<p><b>Art.23 Norma Transitoria</b> Restano vigenti le norme che regolano gli interventi di sopraelevazione nelle zone di cui al piano particolareggiato delle aree edificate esistenti del P. di F. adottato con delibera n° 139 del 1979.</p> <p>Comparti di Tipo B - Superfici totali, Superfici standard, Superficie max copribile</p>	<p><b>Art. 23 - Norma Transitoria</b> Restano vigenti <b>fino alla loro revisione e/o sostituzione</b> le norme che regolano gli interventi di sopraelevazione nelle zone di cui al piano particolareggiato delle aree edificate esistenti del <del>P. di F.</del> P.D.F. adottato con delibera <b>di C.C. n° 139 del 5.11.1979 e approvato con delibera di G.R. n° 2661 dell'11.04.80.</b></p> <p>Comparti di Tipo B - Superfici totali, Superfici standard, Superficie max copribile</p>																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N° comparto</th> <th>Superficie Totale</th> <th>Superficie Standard</th> <th>Superficie Coperta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>33.000</td> <td>3.300</td> <td>14.050</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>52.500</td> <td>5.250</td> <td>23.625</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>41.000</td> <td>4.100</td> <td>18.450</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>23.250</td> <td>2.325</td> <td>10.463</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>149.750</td> <td>14.975</td> <td>67.300</td> </tr> </tbody> </table>	N° comparto	Superficie Totale	Superficie Standard	Superficie Coperta	1	33.000	3.300	14.050	2	52.500	5.250	23.625	3	41.000	4.100	18.450	4	23.250	2.325	10.463	Totale	149.750	14.975	67.300	<table border="1"> <thead> <tr> <th>N° comparto</th> <th>Superficie Totale</th> <th>Superficie Standard</th> <th>Superficie Coperta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>33.000</td> <td>3.300</td> <td>14.050</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>52.500</td> <td>5.250</td> <td>23.625</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>41.000</td> <td>4.100</td> <td>18.450</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>23.250</td> <td>2.325</td> <td>10.463</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>149.750</td> <td>14.975</td> <td>67.300</td> </tr> </tbody> </table>	N° comparto	Superficie Totale	Superficie Standard	Superficie Coperta	1	33.000	3.300	14.050	2	52.500	5.250	23.625	3	41.000	4.100	18.450	4	23.250	2.325	10.463	Totale	149.750	14.975	67.300
N° comparto	Superficie Totale	Superficie Standard	Superficie Coperta																																														
1	33.000	3.300	14.050																																														
2	52.500	5.250	23.625																																														
3	41.000	4.100	18.450																																														
4	23.250	2.325	10.463																																														
Totale	149.750	14.975	67.300																																														
N° comparto	Superficie Totale	Superficie Standard	Superficie Coperta																																														
1	33.000	3.300	14.050																																														
2	52.500	5.250	23.625																																														
3	41.000	4.100	18.450																																														
4	23.250	2.325	10.463																																														
Totale	149.750	14.975	67.300																																														

### 3 ISTRUTTORIA REGIONALE

#### 3.1 Aspetti Paesaggistici

Con riferimento agli aspetti di natura paesaggistica, si rappresenta che con nota prot. n. 2286 del 09.03.2016 la Sezione Regionale Assetto del Territorio ha rilasciato, in via endoprocedimentale, il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le varianti proposte rappresentando quanto segue:

*“Preliminarmente si evidenzia che, dalla consultazione della documentazione trasmessa, il Comune di Mordugno ha richiamato in diversi articoli delle NTA dei PRGC il **PUTT/P, approvato definitivamente da parte della Regione Puglia con DGR n. 1748 del 15/12/2000**, considerato che con DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), si ritiene necessario aggiornare nell'intero apparato normativo detto riferimento;*

***Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del suddetto parere, a condizione che, siano rispettate le prescrizioni di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.***

*Ciò al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito ed in particolare con i seguenti obiettivi:*

- *Migliorare la qualità ambientale del territorio*
- *Garantire la qualità paesaggistica e ambientale delle aree produttive*
- *Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive;*
- *Riqualificare e valorizzare i caratteri peculiari i paesaggi rurali storici;*
- *Valorizzare il patrimonio identitario-culturale insediativo;*
- *Tutelare la continuità della maglia olivata e del mosaico agricolo;*
- *Tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza;*

*(PRESCRIZIONI)*

***Si ritiene necessario pertanto inserire e modificare come di seguito i seguenti articoli del Titolo II delle NTA del PRG:***

#### ***Art. 9 - Zone produttive di completamento di tipo D***

*Al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato, nella LR 13/2008 (artt.3 e 4), nella LR 14/2009 e nelle direttive e indirizzi delle “Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA” del PPTR.*

- *viene inserito, dopo il comma 1 il seguente comma:*

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

- *connettere le aree produttive alle strutture territoriali e ai valori patrimoniali ambientali ed architettonici;*
- *potenziare e/o riqualificare la relazione tra il sistema produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;*
- *riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: i viali, le strade di relazione, le aree parcheggio;*
- *definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso: la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra*

*spazi aperti ed edificato nelle diverse articolazioni;*

- *innalzare la qualità estetica degli elementi architettonici orientando gli edifici ecologicamente in relazione al tema della produzione di energia rinnovabile e di riuso della risorsa idrica;”*

- *viene inserito in calce all’articolo il seguente comma :*

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

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

#### **Art. 12 - Zone a verde privato**

*Al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanica-vegetazionale autoctono, nonché assicurare la connessione ecologica con il territorio:*

- *viene inserito dopo il comma 2 il seguente comma:*

*“siano utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.”*

#### **Art. 13 - Zone a verde di rispetto**

*Al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, nonché assicurare la connessione ecologica con il territorio:*

- *viene inserito dopo il comma 2 il seguente comma::*

*“siano utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. Sia previsto il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l’espianto “*

#### **Art. 14 - Zona agricole e/o di riserva**

*Al fine di assicurare la leggibilità, la conservazione e la valorizzazione delle tracce che testimoniano la conduzione agricola delle zone:*

- *dopo le parole: “E’ fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, “lamie”, “trulli” ed ogni manufatto in pietra a secco esistente” si aggiungono le seguenti: “secondo i criteri d’intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 - scenario strategico), del PPTR.”*

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

*Al fine di assicurare la riproduzione dei caratteri identitari, i caratteri originari e le qualità paesaggistiche e ambientali della suddetta zona la conservazione dei manufatti e delle sistemazioni agrarie tradizionali, dell’edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco, (dimensioni, materiali, elementi tipologici), della rete scolante, dei tradizionali sistemi di raccolta delle acque, della tessitura agraria e degli elementi divisorii:*

- *prima delle parole “Sugli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché” viene inserito il seguente periodo:*

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

- dopo le parole *“E’ fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, “lamie”, “trulli” ed ogni manufatto in pietra a secco esistente”* si aggiungono le seguenti: *“secondo i criteri d’intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 - scenario strategico), del PPTR.”*
- All’ultimo comma dopo le parole *“E’ fatto divieto di asfaltare sedi viarie e spazi di sosta a parcheggio”.* si aggiungono le seguenti: *“E’ consentito esclusivamente l’uso di materiali drenanti (battuto o ghiaino) da posare a secco senza l’impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici”*

### **Art. 16 - Zona per i servizi di quartiere**

*Al fine di assicurare la qualità paesaggistica degli spazi aperti urbani, e ciò con riferimento alle aree a parcheggio*

- viene inserito in calce il seguente comma:

*“Le aree a parcheggio siano realizzate con:*

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

### **3.1 Aspetti Urbanistici**

Con riferimento agli aspetti —di natura urbanistica connessi alle varianti normative in esame, in primo luogo si ritiene di poter condividere la modifica introdotta all’art. 5 del titolo II- Zona di completamento B.4 delle NTA di PRGC con la delibera di C.C. n. 7/2014, in precedenza esplicitata, stante, peraltro la sua coerenza con la vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistico-edilizia.

**Pertanto all’articolo 5 del Titolo II, le parole “opere per manutenzione ordinaria e straordinaria” vengono modificate come segue: “opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia - nel rispetto delle destinazioni d’uso compatibili - e ... “.**

Con riferimento al testo normativa, così come adottato con delibera C.S. n. 51/2015, in via preliminare, si puntualizza che l’intero apparato normativo (Titolo I e II delle NTA di PRGC) oggetto di esame, è stato suddiviso, secondo la classificazione riportata nel seguente quadro riepilogativo con riferimento alle modifiche proposte rispetto al testo coordinato di cui alla delibera C.S. n. 50/2015:

A	B	C
Articoli Confermati nel loro testo originario o oggetto di correzioni grammaticali e/o di sintassi	Articoli contenenti specificazioni e/o modifiche e/o aggiornamenti conseguenti a sopravvenute disposizioni di legge e/o regolamenti	Articoli variati con modifiche sostanziali
<b>N.T.A. - Titolo I - Disposizioni Generali</b>		
4.5- 4.6- 4.7- 4.8- 4.9- 4.12- 4.14 e 7	1 - 2 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.15 - 4.19 (ex 4.18) - 6 e 8	3 - 4.1 - 4.10 - 4.11 - 4.13 - 4.16 - 4.17 - 4.18 (ex 4.17) - 5- 9
<b>N.T.A. - Titolo II - Norme per le zone</b>		
1 - 6 - 7 - 10 - 19 - 20 - 22 - 23	2 - 3 - 5* - 8 - 9 - 12 - 13 - 21	4** - 11 - 14 - 14bis - 15 - 16 - 17 - 18

\* Con riferimento all'art 5 del titolo II, si rappresenta che lo stesso è interessato dalla modifica adottata con DCC n. 7/2014 oggetto anche essa della presente istruttoria.

\*\* Con riferimento all'art 4 del titolo II si rappresenta che lo stesso, successivamente alla approvazione di cui alle DGR. n. 5110/94 e 5105/95, è stato modificato con la variante al PRGC relativa alle "Zone di completamento urbano di tipo "B1", "B2", "B3": sopraelevazioni, norme tecniche di attuazione, standards urbanistici", approvata dalla Regione Puglia con DGR n. 561 del 31/03/2005, nei termini di cui al parere CUR n. 5 del 27/01/2005, e dunque con esclusivo riferimento alle modalità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti nella totalità delle zone omogenee di completamento B2, B2 e B3.

Tanto premesso, per quanto attiene le modifiche agli articoli di cui alle colonne **A e B** del surriportato quadro riepilogativo, trattandosi:

- di una conferma integrale del testo originariamente approvato (colonna A);
  - di un mero adeguamento a norme nazionali e/o regionali nel frattempo intervenute o di specificazione e/o precisazioni tese a meglio dettagliare, anche in modo univoco, la normativa di riferimento (colonna B);
- si ritiene di poter condividere quanto proposto, con l'introduzione, delle precisazioni e/o puntualizzazioni, sempre finalizzate a meglio dettagliare la norma di riferimento, nel seguito riportate.

**Per i restanti articoli, riportanti nella colonna "C" - del predetto quadro riepilogativo, entrando nel merito della proposta comunale, viste le osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione della citata DCS 51/2015, si ritiene di poter condividere solo in parte le modifiche alle NTA adottate, e pertanto si ritiene di dover introdurre nel testo le prescrizioni, condizioni e precisazioni nel seguito riportate, per le motivazioni specificatamente prospettate per le singole fattispecie.**

## TITOLO I

### **Art. 1- Elementi costitutivi, efficacia ed attuazione dei P.R.G.C.**

Considerato che l'efficacia e l'attuazione del PRG sono oggetto di specifiche disposizioni normative di rango sovraordinato regionale e/o nazionale, peraltro soggette a continue modifiche e specificazioni, e considerato che il testo proposto per il motivo sopra descritto contiene imprecisioni e contrasti con riferimento a detta normativa sovraordinata (rinvio al permesso di costruire rilasciato dal sindaco, rinvio al PUTT/P oggi non più vigente, elencazione non completa degli strumenti urbanistici secondari, etc) si ritiene necessario che detto articolo sia ripristinato nella formulazione di cui alla DCS 50/2015, stralciando le .

### **Art. 3 - Opere di urbanizzazione**

Considerato che gli spazi di verde attrezzato sia ai sensi della Lr 6/79 che dell'art 16 del DPR 380/2001 rientrano tra le urbanizzazioni primarie, si ritiene di dover confermare il testo dell'art. 3 di cui al testo coordinato approvato con DCS 50/2015.

### **Art. 4.10 Sp Superficie di piano.**

Il 1° comma, in quanto in contrasto con le definizioni di "INDICI E PARAMETRI" di cui alla delibera G.R. n. 6320/89 e non congruente con gli ordinari canoni urbanistici, viene riformulato come segue: **"E' la somma delle superfici edificate e chiuse perimetralmente di tutti i piani fuori terra, misurate entro il perimetro esterno delle murature. Sono compresi i balconi coperti e incassati rispetto al piano di facciata, i vani ascensori, le scale anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio). Per scale primarie si intendono tutti collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile. Sono escluse dal computo le opere aggiuntive necessarie all'isolamento termico nei limiti indicati nelle normative vigenti in ambito di risparmio energetico."**

### **Art. 4.11 Sc Superficie coperta.**

Per le stesse motivazioni di cui al precedente art. 4.10 ed in considerazione che gli eventuali pergolati in legno o metallici, qualora non amovibili concorrerebbero alla determinazione del parametro disciplinato

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

#### **Art. 4.13 Hm Altezza massima.**

Al fine di rendere maggiormente chiara la disposizione normativa si sostituiscono le parole *“o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, anche se ribassato”* con le parole *“o in assenza di queste ultime dal terreno circostante, comunque sistemato,”* e le parole *“ed il vano ascensore con relativo extracorsa,”* con le parole *“, l'extracorsa del vano ascensore,”*.

Inoltre per le medesime motivazioni di cui al precedente art. 4.11 in calce a questo articolo dopo le parole *“pergolati in legno e/o metallici”* si aggiunge *“purché amovibili e di facile rimozione”*.

#### **Art. 4.17 Distanza dai confini (Dc).**

Per le stesse motivazioni di cui al precedente art. 4.10, le parole **“le scale esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti”** sono sostituite dalle seguenti **“le scale anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio), delle pensiline e dei marcapiani aggettanti. Si precisa che per scale primarie si intendono tutti collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile.”**

#### **Art. 4.18 Distanza fra fabbricati (Df).**

Per le stesse motivazioni di cui al precedente art. 4.10, dopo le parole *“volumi aggettanti e le scale”* le parole **“scale antincendio esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti”**, sono sostituite dalle seguenti parole: **“anche esterne al perimetro dell'edificio, con la sola eccezione delle scale non primarie (ove obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio), delle pensiline e dei marcapiani aggettanti. Si precisa che per scale primarie si intendono tutti collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile.”**

#### **Art. 9 - Comparti edilizi.**

Al 3° e 4° comma che recitano:

*“I comparti di tipo A per espansione residenziale comprendono:*

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

*Ciascun comparto contiene:*

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

vengono depennate le parole **“standard urbanistici e”** in quanto le aree per standards ex art. 3 del D.M. N. 1444/68, secondo le previsioni del P.R.G. vigente, così come approvato in sede regionale, vanno reperite e localizzate all'interno delle “aree di espansione residenziale” espressamente individuate e graficizzate, nelle

tavole relative alla zonizzazione ed ai comparti di piano, in ciascun comparto di tipo "A".

Ancora, si rileva che la modifica proposta con la variante normativa in esame, qualora accolta comporterebbe la modifica della dotazione di aree per servizi di livello urbano.

## TITOLO II

### **Art. 2 - Destinazioni d'uso.**

Al 3° comma vengono eliminate le parole *"ovvero a seguito dell'entrata in vigore di specifiche norme regionali"*, in quanto eventuali norme derogatorie sovraordinate di carattere nazionale e/o regionali, comunque prevarrebbero su specifiche norme del PRG.

Al 4° comma in assenza di una specifica analisi del relativo fabbisogno ed in considerazione del carattere straordinario e derogatorio dei DPR 160/2010 vengono depennate le parole ***"e tutti gli impianti produttivi così come definiti dal DPR 7/9/2010 n. 160,"***, inoltre al fine di adeguare il testo alla vigente normativa di settore, il periodo *"includere le strutture commerciali così come regolato nel vigente Piano del Commercio,"* viene modificato come segue: *"e le strutture commerciali così come regolate dalla vigente normativa nazionale e regionale di settore"*.

In calce al 5° comma dopo le parole *"connessi all'agricoltura"* si aggiungono le seguenti parole: *nei limiti e nei termini di cui all'art. 51 della Lr 56/80 e dell'art. 9 della Lr 6/79 e s.m.i, nonché per quanto riguarda le strutture agrituristiche della vigente legislazione in materia"*.

Al fine di adeguarne il contenuto alla nuova pianificazione regionale di settore il 7° comma, che recita *"in tutti i casi valgono le norme previste dal Codice per il Paesaggio L 42/04 e dal PUTT/P, approvato definitivamente da parte della Regione Puglia con DGR n. 1748 del 15/12/2000, secondo il quale il Comune di Modugno ha provveduto, come prescritto dall'art. 5.05 c. 1.1 delle NTA del medesimo piano, ad espletare i cosiddetti "Primi adempimenti" ed a riportare sulla cartografia comunale le perimetrazioni degli Ambiti Territoriali Estesi e degli Ambiti Territoriali Distinti, elaborati approvati con DCC n. 25 del 30.05.2005 e trasmessi alla Regione con nota prot. 5306 del 14/07/2005 nonché le norme di salvaguardia intervenute a seguito di adozione del PPTR, ai sensi dell'art. 2 c. 4 della LR n. 20 del 7/10/2009, avvenuta in data 2/8/2013 con DGR n. 1435 — pubblicata sul BURP n. 108 del 6/8/2013 — e successiva DGR di modifica delle NTA annesse al PPTR n. 2022 del 29/10/13"*, viene così riformulato: *"In tutti i casi valgono le norme previste dal Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/04 e dal P.P.T.R. approvato definitivamente con DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015)."*

### **Art. 4 - Zone di completamento B1/B2/B3.**

Come già rappresentato dalla Sezione Urbanistica Regionale con nota prot. n. 5188 del 09/07/2014, la variante approvata con DGR 561/2005 riguarda solo ed esclusivamente le modalità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti nella totalità delle zone omogenee di completamento B1, B2 e B3, e non già la modifica all'apparato normativo allegata agli atti progettuali e riproposta dalla DCS 51/2015.

Pertanto si **depenna il 1° comma di detto articolo che recita "Quanto prescritto dalle norme di cui alla D.G.R. n. 561 del 31.03.2005 è sostituito dalle presenti norme."**, in quanto incongruente con l'apparato normativo in esame.

#### **Art. 4.1.2**

Si depenna l'intero articolo 4.1.2, che recita *"4.1.2. - Le prescrizioni della presente variante al P.R.G.C. possono essere disattese soltanto attenendosi alle procedure previste:*

- *dalla Legge 1150/1942 e successive modificazioni in ordine ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni (di iniziativa sia privata che pubblica);*
- *dal DPR 380/01 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni;*

- dalla Legge Regionale 56/1980 e successive modificazioni;
- dalla Legge 167/1962 e Legge 865/1971 e successive modificazioni in ordine ai piani di zona % a interventi di edilizia residenziale pubblica;
- dalla Legge 457/1978 in ordine ai piani di recupero edilizio;
- dagli interventi per pubblica utilità.

*In tutti i casi citati, si applicano le Norme più generali del vigente strumento urbanistico.*

*Restano ferme tutte le Leggi Nazionali e Regionali che precisano e disciplinano le modalità di costruzione dei singoli manufatti.*”, in quanto contenente esclusivamente richiami a disposizioni normative sovraordinate, comunque applicabili.

#### **Art. 4.5.1**

Considerato che in base alle disposizioni di cui alla L.R. 9 marzo 2009, n.3 la variazione dei regolamenti edilizi comunali è disciplinata con un iter semplificato di esclusiva competenza comunale, al fine di non ingenerare dubbi interpretativi in caso di variazione del regolamento edilizio stesso, l'ultimo comma che recita **“Negli interventi di ristrutturazione edilizia, vanno applicate le prescrizioni di cui agli artt. 33 Piani interrati, 34 Piani seminterrati, 35 Piani terra, 36 Piani sottotetto, del R.E.C..”** viene sostituito dal seguente: **“Negli interventi di ristrutturazione edilizia, vanno applicate le prescrizioni del R.E.C. relative a Piani interrati, Piani seminterrati, Piani terra, Piani sottotetto”**

#### **Art. 4.5.2**

Al primo comma dell'art 4.5.2 le parole *“(vedi tavole appositamente redatte e relativo rilievo fotografico)”* sono sostituite con le seguenti: *“(vedi tavole allegata alla variante approvata con D.G.R. n. 561/2005)”* in quanto incongruente con l'apparato normativo in esame, essendo l'art 4 del Titolo II, come più volte richiamato dal comune, una trasposizione del testo allegato alla DCC 86/1999 (adozione) ancorché non oggetto della variante approvata con DGR 561/2005.

#### **Art. 4.6.1**

La norma proposta all'ara 4.1.6 ed in particolare i primi due commi fanno riferimento ad una **“TAVOLE UNIONE”** non allegata alla variante normativa al PRG in esame, pertanto non appare chiaro se le sopraelevazioni cui si fa riferimento siano quelle previste nella variante approvata con DGR 561/2005, ovvero se la norma abbia una applicazione generalizzata a tutti i piani terra o piani rialzati delle zone B1, B2 e 83 (evenienza in cui la proposta di variante risulterebbe carente dell'analisi del carico insediativo e dei correlati standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68).

**In relazione a quanto innanzi rilevato, si ritiene necessario che il comune produca gli opportuni chiarimenti.**

#### **Art. 4.6.2**

Al fine di correggere un mero errore grammaticale al 1° comma che recita *“Nel caso, di intervento di sopraelevazione i parcheggi privati ex. Art.18 L.N. 765/67, si fa riferimento alla Circolare Ministeriale L.L. P.P. 3210/67”* dopo la parola **“sopraelevazioni”** si aggiunge la preposizione **“per”**.

Inoltre per le medesime motivazioni di cui al precedente art 4.6.1, in calce al 2° comma che recita *“Il rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento di sopraelevazione sarà subordinato al monetizzazione delle aree a standard corrispondente al carico insediato si inseriscono le seguenti parole: **“e ciò limitatamente alle sopraelevazioni delle zone “B” analizzate dalla variante al PRG di cui alla DGR 561/2005.”***

#### **Art. 4.7.1**

Considerato che in base alle disposizioni di cui alla L.R. 9 marzo 2009, n.3 la variazione dei regolamenti edilizi comunali é disciplinata con un iter semplificato di esclusiva competenza comunale, al fine di non in-



generare dubbi interpretativi in caso di variazione del regolamento edilizio stesso, e atteso che l'art 25 del REC si riferisce a balconi e pensiline e non già a volumi chiusi, in calce all'ultimo comma dell'art 4.7.1 sono depennate le parole **"salvo quanto previsto dall'art. 25 del R.E.C"**.

#### **Art. 4.7.3**

Al fine di rendere maggiormente chiaro il parametro *"Df — Distanza tra fabbricati"* con riferimento ai limiti imposti dal DM 1444/58 ('distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti') si prescrive di sostituire le parole: *"con un minimo di m. 10 tra pareti e pareti finestrate"* con i seguenti **"fermo restando la distanza minima assoluta di 10 m stabilita all'art 9 del DM 1444/68 e smi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"**

Inoltre al fine di rendere maggiormente chiaro ed univoca l'applicazione il parametro *"H/I — Rapporto altezza massima edificio con larghezza stradale < 1,5 compreso arretramenti eventuali;"*, lo stesso viene così riformulato **"H/I — Rapporto tra l'altezza massima dell'edificio e la larghezza stradale <1,5. Nel caso l'intera facciata del nuovo edificio, si arretri rispetto al filo stradale, ai fini del calcolo del parametro H/I la misura di detto arretramento potrà essere sommata alla larghezza stradale. Ciò comunque nel rispetto del parametro H-Altezza massima e degli allineamenti definiti al secondo comma dell'art 4.7.1."**

#### **Art. 4.9**

Per le medesime motivazioni di cui alle prescrizioni relative all'art 4.5.1, ai fine di non ingenerare dubbi interpretativi in caso di variazione del regolamento edilizio stesso, al secondo comma le parole **"di cui agli artt.: 33 -Piano interrato, 34 -titolo, 35 -titolo, 36 -titolo, del R.E.C."** vengono sostituite dalle seguenti: **"di cui al R.E.C. relative a Piani interrati, Piani seminterrati, Piani terra, Piani sottotetto."**

#### **Art. 9 - Zone produttive di completamento di tipo D.**

In accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica:

- dopo il primo comma si inserisce il seguente:

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

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

- in calce all'articolo si inserisce il seguente comma

- *Nell'edificazione delle aree ancora libere è necessario rispettare i seguenti indirizzi:*
- *riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc..) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;*
- *localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco impattanti;*
- *realizzare sistemi per lo riduzione del carico inquinante delle acque piovane da suoli impermeabilizzati (strade, parcheggi, pendenze, fossati, aree di sosta) che prevedono il trattamento di acque meteoriche di dilavamento e di primo pioggia, nonché di lavaggio: Le acque dovranno essere convogliate e trattate opportunamente, in impianti di depurazione o convogliate in aree permeabili in cui vi siano particolari*

*vegetazioni che riducono il carico inquinante, quali: canali di biofiltrazione, fasce tampone, bacini di infiltrazione e pozzi di infiltrazione’;*

*Al quinto comma, al fine di rendere maggiormente chiaro il testo normativo le parole “ovvero di lotti interclusi di superficie inferiore al minimo di 3.000 mq”, sono sostituite dalla seguenti: “ovvero di nuova edificazione in lotti interclusi di superficie inferiore a 3.000 mq”.*

Inoltre gli ultimi due commi relativi ad immobili produttivi condonati, che recitano *“Per gli immobili esistenti e già destinati ad attività commerciali o produttive secondarie (fatta eccezione per quelle insalubri), legittimati anche in forza di concessioni di condono edilizio ex lege 47/85, 724/94 e 326/04, ed ubicati al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste dalla presente norma, resta assunta la tipizzazione di zona industriale, artigianale e commerciale, a seconda del tipo di attività svolta. Per tali immobili potrà essere richiesta l’autorizzazione o il PdC per interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.”* vengono depennati in quanto incongruenti con la norma di riferimento.

Infine, allo scopo di aggiornare le denominazioni delle infrastrutture viarie alle nuove classificazioni e denominazioni, all’ottavo comma che recita *“Analogo arretramento si prescrive nell’ambito della zona produttiva ubicata lungo la S.S. 98 per l’edificazione prospiciente la stessa S.S. 98 per renderne possibile l’integrazione con le complanari.”* la dicitura *“S.S. 98”* viene sostituita con *“S.P. 231”*.

#### **Art. 11- Zone per attrezzature collettive**

A parere della scrivente sezione tra le attività commerciali che è possibile insediare in dette zone vanno escluse quelle relative a medie e grandi strutture di vendita (ipermercati e centri commerciali) - di norma a valenza urbano e/o sovracomunale - in quanto dette strutture da un lato è possibile realizzarle nelle zone *“D produttive di completamento”* (art. 9 delle N.T.A.) e dall’altro risultano non congruenti con le previsioni del P.R.G. che attribuisce a dette zone una funzione di servizio alla zona produttiva, lungo la S.S. n. 98 per Bitonto, nel cui ambito sono ricomprese. Si precisa, infine, che la previsione di ulteriori aree da destinare all’insediamento delle predette strutture commerciali, quant’anche al servizio delle zone residenziali limitrofe, andava comunque preceduta da una puntuale verifica e rideterminazione dei fabbisogni di settore; conseguentemente il 1° comma dopo le parole *“Attività commerciali”* l’elenco in parentesi che recita *“(mercati e ipermercati, centri commerciali, ristorazione, pubblici esercizi)”* viene confermato nella stesura di cui alla DCS 50/2015 come di seguito riportato *“(mense, rigiranti, bar, tavole calde, ecc.)”*.

#### **Art. 12 - Zone a verde privato**

In accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica, al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, nonché, assicurare la connessione ecologica con il territorio:

- dopo il comma 2 viene inserito il seguente comma:

*“siano utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.”*

#### **Art. 13 - Zone a verde di rispetto**

In accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica, al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, nonché assicurare la connessione ecologica con il territorio:

- dopo il comma 2 viene inserito il seguente comma:

*“siano utilizzate specie arboree ed arbustive forestali autoctone. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. Sia previsto il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l’espianto”*

**Art. 14 - Zone agricole e/o di riserva**

In accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica, al fine di assicurare la leggibilità, la conservazione e la valorizzazione delle tracce che testimoniano la conduzione agricola delle zone:

- dopo le parole "E' fatto obbligo di conservare e mantenere recinzioni, pareti, "lamie"; "trulli" ed ogni manufatto in pietra a secco esistente" si aggiungono le seguenti: "secondo i criteri d'intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 - scenario strategico), del PPTR."

Inoltre vengono depennati l'8°, 9° e 10° comma che recitano

*"Possono essere insediate attività e strutture sportive e per il tempo libero, turistico-complementari conformi alla Legge Regionale n° 12 del 1989, "Incentivazione regionale alla ricettività turistica e delle strutture turistico-complementari". In tali insediamenti è consentita la costruzione di impianti, attrezzature ed edifici a carattere sportivo ed i relativi alloggi per la custodia, attrezzature per lo svago e per il tempo libero, attrezzature turistico complementari come chioschi, bar, teatri all'aperto e, simili.*

*Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

*Smi = Superficie minima di intervento (lotto) mq 30.000;*

*ift = Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,03;*

*H = altezza massima m 7,00;*

*Dc = minimo m 20,00;*

*Df = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; min. m 10,00 se in presenza di parete finestrata;*

*Ds = secondo le disposizioni del DPR 495/92 e comunque non inferiore a m 20,00.*

*Non è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere l'accorpamento di aree non confinanti."*

in quanto disciplinano la realizzazione di opere e strutture non compatibili con il carattere e l'uso agricolo della zona in parola, come da D.M. n. 1444/68. Le attività sportive e ricreative per il tempo libero restano consentite nei limiti di cui alla Lr 13.12.2013 n. 42 - Disciplina dell'agriturismo.

Infine, allo scopo di rendere maggiormente chiaro il testo normativa, il primo periodo del 11° comma che recita *"Per gli interventi di altra natura, è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale."* viene sostituito come segue: **"Fermo restando il rispetto del lotto minimo per le aziende agricole è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale, ciò ai sensi dell'art 51 lettera g della Lr 56/80."**

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

In accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica, al 1° comma si sostituisce l'acronimo **"PUTT/P"** con **"P.P.T.R."** e al fine di assicurare la riproduzione dei caratteri identitari, i caratteri originari e le qualità paesaggistiche e ambientali delle suddetta zona la conservazione dei manufatti e delle sistemazioni agrarie tradizionali, dell'edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco, (dimensioni, materiali, elementi tipologici), della rete scolante, dei tradizionali sistemi di raccolta delle acque, della tessitura agraria e degli elementi divisorii:

- prima delle parole *"Sugli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché"* viene inserito il seguente periodo:

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

- dopo le parole *“E’ fatto obbligo di conservare e mantenere, recinzioni, pareti, “lamie”, “trulli” ed ogni manufatto in pietra a secco esistente”* si aggiungono le seguenti: *“secondo i criteri d’intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 - scenario strategico), del PPTR.”*

- All’ultimo comma dopo le parole *“E’ fatto divieto di asfaltare sedi viarie e spazi di sosta a parcheggio”* si aggiungono le seguenti: *“ E’ consentito esclusivamente l’uso di materiali drenanti (battuto o ghiaino) da posare a secco senza l’impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici”*

Vengono, inoltre, depennati il 5° e 6° comma che recitano

*“Oltre alla destinazione agricola, sono consentite le seguenti destinazioni d’uso temporanee connesse alla valorizzazione del tempo libero e della socialità:*

- *spazi espositivi*
- *manifestazioni per la valorizzazione anche commerciale dell’ambiente e dei prodotti tipici*
- *sedi sociali per attività ricreative*
- *percorsi vita pedonali e ciclabili*

*L’autorizzazione allo svolgimento o alla gestione di tali attività sarà subordinata alla reversibilità totale degli interventi e alla definizione del periodo temporale di svolgimento delle attività.”* in quanto disciplinano l’insediamento di strutture non compatibili con la destinazione di zona.

Infine, allo scopo di rendere maggiormente chiaro il testo normativo, il primo periodo del 10° comma che recita *“E’ ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l’accorpamento di aree non confinanti all’interno del territorio comunale.”* viene sostituito come segue: **“Fermo restando il rispetto del lotto minimo per le aziende agricole è ammessa, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l’accorpamento di aree non confinanti all’interno del territorio comunale, ciò ai sensi dell’art 51 lettera g della Lr 56/80.”**

#### **Art. 15 Zone per i servizi delle aree produttive**

Al fine non modificare il dimensionamento complessivo delle aree per servizi pubblici ex art. 3 del D.M. n. 1444/68 previste dal PRG vigente e di perseguire una maggiore chiarezza della norma, l’ultimo capoverso, che testualmente recita: *“Il Piano dei Servizi fissa le scelte dell’Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, previo confronto concorrenziale, l’intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere. In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d’uso, con eventuale acquisizione concordata alla scadenza, da parte del Comune.”* viene riformulato, come segue: *“il Piano dei Servizi fissa le scelte dell’Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, previo confronto concorrenziale pubblico, l’intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere. In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d’uso, con eventuale acquisizione bonaria alla scadenza, da parte del Comune delle aree e dei manufatti realizzati.”*

#### **Art. 16 - Zona per i servizi di quartiere**

Per le stesse motivazioni di cui alle prescrizioni formulate con riferimento all’art. 15, l’ultimo comma del 3° capoverso che recita *“In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d’uso, con eventuale acquisizione concordata alla scadenza, da parte del Comune.”* viene così riformulato: *“ In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d’uso, con eventuale acquisizione bonaria alla scadenza, da parte del Comune delle aree e dei manufatti realizzati.*

Ancora, in accordo con quanto prescritto nel parere di compatibilità paesaggistica, *a/ fine di assicurare la qualità paesaggistica degli spazi aperti urbani, e ciò con riferimento alle aree a parcheggio*

- *Alla fine dell’articolo viene inserito, il seguente comma: “Le aree a parcheggio siano realizzate con:*

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

#### **Art. 17 - Zone per attrezzature urbane ed extra-urbane**

Per le stesse motivazioni di cui alle prescrizioni formulate con riferimento agli artt. 15 e 16, l'ultimo comma del 2° capoverso che recita *"In tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione gratuita alla scadenza, da parte del Comune."* viene così riformulato: *"in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione bonaria alla scadenza, da parte del Comune delle aree e dei manufatti realizzati."*

#### **4. DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI**

Dalla certificazione in atti si rileva che la variante in questione risulta oggetto di n. 11 osservazioni che, previo parere dell'U.T.C, risultano esaminate e controdedotte dal Commissario Straordinario del Comune di Modugno con delibera n. 105 del 10 giugno 2015, in uno ad una ulteriore osservazione presentata dallo stesso U.T.C. redattore della variante. Si rappresenta inoltre che successivamente alla suddetta delibera del Commissario Straordinario n. 105 del 10 giugno 2015 di controdeduzione delle osservazioni, sono giunte due note (acquisite al protocollo regionale al n. 5958 del 29.07.2015 e 8708 del 17.11.2015) in cui vengono segnalate disparità di trattamento su fattispecie simili e contraddittorietà con riferimento a detta delibera. Dette note non vengono esaminate in questa sede in quanto rappresentano più propriamente un ricorso avverso la delibera commissariale che avrebbero potuto proporsi eventualmente innanzi al giudice amministrativo.

Con riferimento alle osservazioni esaminate con DCS n. 105 del 10 giugno 2015, si riferisce quanto segue.

##### **4.1 OSSERVAZIONI nn. 1 (Prot. Gen. n. 6109 del 11.02.2015) Osservante: Sig. CAPUANO Antonio**

*Richiesta:*

Come riportato nella delibera commissariale 105/2015, l'osservazione riguarda i seguenti punti:

*"1) NTA scale esterne, la scala costituisce, struttura o corpo aggettante da considerarsi ai fini del computo della distanza, quest'ultima con riferimento al parametro edilizio posto dalla norma di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, non inferiore a 10 metri, limite minimo inderogabile. Che la scala, anche se priva di copertura, costituisce corpo aggettante rilevante ai fini della disciplina della distanza, essendo idoneo a ridurre le intercapedini tra l'edificio e l'altro e quindi a pregiudicare l'esigenza di salubrità che costituisce finalità essenziale della previsione di distanze minime, la distanza non inferiore a 10 metri DM 1444/68 art. 9.*

*2) La giurisprudenza è unanime. La scala esterna è considerata una costruzione accessoria al fabbricato e che di conseguenza deve rispettare sia la disciplina civilistica sulla distanza tra fabbricati ex art. 873 c.c. sia quella posta in materia di pareti finestrate ex DM 1444/68. Torino scala è una sopraelevazione e non un volume tecnico.*

*3)Va dunque escluso che possa considerarsi volume tecnico una parte del fabbricato, come il vano scala, che forma parte integrante dell'edificio. Il vano scala infatti rappresento la necessaria prosecuzione del fabbricato conseguentemente la realizzazione dello stesso implica la sopraelevazione. Torino scala deve rispettare la distanza di 10 metri parete finestrate: altezza dei fabbricati e volumi tecnici: altezza massima di*

13 metri nelle zone di completamento B1 deve comprendere anche il torrino scala. Come disposto dall'art. 8 DM 1444/68."

*Parere del Responsabile Servizio 4 —Assetto del Territorio:*

"1) Scala esterna (art. 4.10): l'osservazione proposta è accolta in coerenza all'art. 4.10 che definisce la superficie di piano. Sono comprese nel computo della Sp e quindi saranno conteggiate per intero, gli elementi verticali quali scale anche esterne al perimetro dell'edificio, qualora si tratti di scale di necessità primaria. Per scale di necessità primaria dell'immobile si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile stesso. Sono altresì compresi i muri fino allo spessore di 30 cm.

2)La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti perimetralmente chiuse fuori terra ed entro terra dell'edificio, ad eccezione delle superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali e relative rampe nella misura indicata in ciascuna zona omogenea, comprese quelle dei balconi incassati rispetto al piano di facciata, ed escluso quelli aggettanti, fermo restando le limitazioni dovute alle distanze dagli edifici, dai confini e dalla strada, con l'esclusione di tutti gli aggetti e gli sporti (cornicioni, grondaie, pensiline, elementi decorativi e simili) delle scale aperte esterne al corpo dell'edificio qualora obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio e di conseguenza secondarie rispetto al vano scala di necessità primaria. In particolare al fine di definire la distanza si stabilisce che qualora la scala di prima necessità sia aperta fanno distanza i setti o i pilastri anche al di fuori della sagoma dell'edificio.

3)Per quanto concerne i volumi tecnici si precisa che qualora il vano scalasi renda necessario per il raggiungimento del piano di copertura e sia di dimensioni strettamente necessarie a contenere le rampe di scale e il vano ascensore, non dovrà essere computato nel calcolo dell'altezza massima e nel calcolo delle distanze tra fabbricati. Al contrario se il vano scala, identificato come vano tecnico, è necessario per il raggiungimento di un vano abitabile seppur di limitate dimensioni, lo stesso dovrà sottostare ai limiti stabiliti in merito all'altezza massima e distanze minime.

4)Pertanto l'osservazione è accolta parzialmente."

*Controdeduzione del Commissario Straordinario:*

l'osservazione viene parzialmente accolta facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato;

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento agli art 4.10, 4.11, 4.13, 4.17, 4.18.

#### **4.2 OSSERVAZIONE n. 2 (Prot. Gen. n. 6112 del 11.02.2015). Osservante: ing. Raffaele Trentadue Neratti presidente AMAGI**

*Richiesta:*

L'osservazione si sostanzia nell'invito ad adempiere alla pubblicazione della variante alle N.T.A. secondo quanto fissato in merito dall'art. 16 della l.r. n. 56/80.

*Parere del Responsabile Servizio 4— Assetto del Territorio:*

Si accoglie precisando che si è dato seguito agli adempimenti previsti dalla L.R. 56/80 art. 16.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario:*

l'osservazione viene accolta facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Avendo il Comune ottemperato a quanto fissato dall'art. 16 della l.r. n. 56/80 in ordine ai tempi e modalità di pubblicazione della variante in esame si ritiene l'osservazione superata.

#### **4.3 OSSERVAZIONE n. 3 (Prot. Gen. n. 15666 del 09.04.2015). Osservante: Sig. Giuseppe PASCAZIO**

*Richiesta:*

Come riportato nella delibera commissariale 105/2015, il ricorrente, proprietario dell'immobile foglio n.

20 particella n. 1766 tipizzato dal PRGC "Zona per attrezzature urbane ed extraurbane" disciplinato dall'art. 17 delle NTA, chiede che l'art. 17 preveda, affinché anche il privato proprietario di piccoli lotti destinati a servizi possa essere incentivato a proporre un servizio destinato alla collettività, una quota residenziale, tenuto conto del surplus di vani attualmente disponibile.

*Parere del Responsabile Servizio 4 –Assetto del Territorio:*

Si accoglie in quanto i vani ancora disponibili per le zone di completamento del PRG soddisferebbero, esclusivamente per aree a servizi di modesta entità tipizzate dall'art. 17, l'esiguo numero di vani "bonus" per i proprietari di piccoli lotti che realizzano il servizio in sostituzione dell'Ente pubblico.

Dalla Relazione della Variante per le zone di completamento B1, B2 e B3 si legge: "Nella fase di approvazione del PRG, sono state stralciate zone tipizzate come "C" di nuova espansione per 2.000 vani, rientranti nel dimensionamento del PRG e rimandati a una successiva rilocalizzazione.

Con l'approvazione della vigente Variante delle zone B, sono stati introdotti 1.171 nuovi vani, lasciando un surplus di 829 nuovi vani insediabili (2.000 -1.171 = 829 vani). Inoltre con i PEEP relativi alle maglie 13", "C"; "M"; "N"; si sono insediati complessivamente nell'ordine i seguenti vani: 216 maglia "B" + 327 moglie "C"+"M"+"N" + 26,90 per effetto di una ripermetrazione delle medesime maglie "C"+"M"+"N", con un totale di 569,90 vani. Questi ultimi sottratti agli 840 vani residui, determinano una restante disponibilità di 259,10. Come già accennato, la presente "integrazione" alla Variante delle zone B insedia 138,96 nuovi vani. Pertanto il dimensionamento del PRG rimane confermato lasciando un surplus di 136,85 nuovi vani insediabili (259,10 - 138,96 = 120,14 vani). ...omissis... Per effetto dei succitati nuovi volumi insediabili tramite "l'integrazione" alla Variante (138,96 vani), come già accennato, è necessario reperire aree a standard pari a 2.751,40 mq tenendo conto dello standard di PRG di 19,8mq/100mc (138,96 x 19,8 = 2.751,40 mq). In fase di redazione della vigente Variante è stata individuata una nuova maglia di aree destinate a standard pari a 27.500 mq. Tali aree rappresentavano un notevole surplus di standard rispetto ai minimi richiesti dal DM 2/4/68 (23.007 mq — vedi relazione della vigente Variante). ...omissis... Pertanto il fabbisogno di standard riveniente dalla presente "integrazione" alla Variante (2.751,40 mq), è abbondantemente soddisfatto dal già presente surplus di aree a standard pari a 4.493 mq (27.500 - 23.007 = 4.493 mq) già individuate nella vigente Variante. *Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

L'osservazione viene accolta facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto delle varianti adottate con DCS 51/2015 in questa sede esaminate e come tale non proponibile in sede di presentazione delle osservazioni.

**4.4 OSSERVAZIONI nn. 4 (Prot. Gen. n. 20244 del 5/03/2013) Osservante: Sig. CAPUANO Antonio**

In accordo con quanto operato in sede comunale si rimanda a quanto deciso in merito all'osservazione n.1 in quanto identica, presentata dallo stesso istante.

**4.5 OSSERVAZIONE n. 5 (Prot. Gen. prot. 20655 del 6/05/2015). Osservante: Ing. Raffaele Trentadue Nerotti, presidente dell'AMAGI.**

L'osservazione è stata per maggiore comodità espositiva, articolata in 19 punti, ciascuno oggetto di specifico esame.

**4.5.1 Titolo I - art. 4.10 — Superficie di piano.**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.10 — Superficie di piano del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggior chiarezza e migliore comprensione, in piena coerenza con il disposto delle NTA approvate con delibera di C.C. n. 75/99, così come richiesto dalla Delibera Commissariale

n. 24 del 15 ottobre 2014. Si propone l'eliminazione dell'ultimo periodo perché ridondante con il contenuto dell'articolo. Nello specifico, si richiede di modificare il 1° comma dell'articolo come di seguito si riporta: *““é la somma delle superfici edificate e chiuse perimetralmente di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei maggiori spessori necessari all'isolamento termico secondo il disposto della vigente normativa in materia di efficientamento energetico, con esclusione dei corpi scala, ballatoi è vano ascensore – con un limite massimo di 25 mq di superficie lorda.””*

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è parzialmente accolta in quanto il trafiletto “opere aggiuntive necessarie all'isolamento termico nei limiti indicati nelle normative vigenti”; per maggiore chiarezza della prescrizione, va spostato dopo le parole “entro il perimetro esterno delle murature”.*

*La proposta di eliminazione dell'ultimo periodo non è accolta in quanto, lo stesso, non ripete quanto detto in precedenza ma lo chiarisce attraverso esempi puntuali.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Al fine di non ingenerare confusione nei rinvii normativi, non si condivide l'indicazione comunale di modifica del titolo dell'art 4.10 del Titolo I. In merito alla modifica del primo comma dell'articolo si ritiene la stessa accoglibile nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate, con riferimento all'art 4.10 del Titolo I, al paragrafo 3 del presente provvedimento. In merito alla *proposta di eliminazione dell'ultimo periodo* dell'articolo, non si ritiene la stessa accoglibile concordando con il parere del Servizio 4 – Assetto del Territorio.

#### **4.5.2 Titolo I- art. 4.11 — Superficie coperta.**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.11— Superficie coperta del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggior chiarezza e migliore comprensione, in piena coerenza con il disposto delle NTA approvate con delibera di C.C. n. 75/99, così come richiesto dalla Delibera Commissariale n. 24 del 15 ottobre 2014. Si fa presente che la normativa vigente in ambito di risparmio energetico (D. Lgs. 102/2014 e L.R. 13/2008 e ss.mm.ii.) non considera nel calcolo dei volumi, superfici, distanze e rapporti di copertura i maggiori spessori di murature esterne (tompagnature o uri portanti) oltre i 30 cm e non di opere di coibentazione cosiddette “a cappotto esterno”. L'aggiunta dei “gazebi” e “strutture di ombreggiamento facilmente amovibili” si impone per analogia con i già inseriti “pergolati in legno e/o metallo”. Nello specifico, se ne richiede la riscrittura come di seguito si riporta:

**“4.11 Sc Superficie coperta** *La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti perimetralmente chiuse fuori terra ed entro terra dell'edificio, con l'esclusione di oggetti e sporti (balconi aggettanti, cornicioni, grondaie, pensiline e simili) delle scale aperte, delle opere di coibentazione, secondo il disposto della vigente normativa in- materia ad eccezione delle superfici da destinarsi a comprese quelle dei balconi incassati rispetto al piano di- facciata ed escluso quelli aggettanti, fermo restando le limitazioni dovute alle distanze dagli edifici, dai confini e dalla strada, con l'esclusione di tutti gli aggetti e gli sporti (cornicioni, grondaie, balconi, pensiline e simili), delle scale aperte esterne al corpo dell'edificio, delle opere di coibentazione cosiddette “a cappotto” esterne, delle chiostrine e dei cavedi protetti in sommità da chiusure trasparenti, dei locali tecnologici ricavati nelle pertinenze esterne degli edifici, delle serre per colture agricole e florovivaistiche nonché di gazebi, pergolati e strutture ombreggianti facilmente amovibili in legno e/o metallici.*

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è parzialmente accolta nella parte proponente l'aggiunta di “strutture di ombreggiamento facilmente amovibili”, come ad esempio teli ombreggianti, canne, ecc., in quanto pertinente con il principio di superficie scoperta garantita dal pergolato, elemento in uso nella tradizione architettonica mediterranea, che non contempla, invece, il gazebo. Tale orientamento è confermato dalla recente sentenza CdS n. 1777/14, che*



ha classificato gli interventi di realizzazione di pergolati e pergotende come "edilizio libera" e, in quanto tali, privi dell'obbligo del rilascio del PdC.

Non si condivide la proposta di elidere dalle prescrizioni dell'articolo e quindi dal computo della superficie coperta, le porzioni di edificio "entro terra"; per il principio di salvaguardia della sostenibilità degli interventi edilizi, nel rispetto della permeabilità del terreno circostante l'edificio a costruirsi, ed a vantaggio di una vegetazione più importante rispetto a quella impiantabile su eventuali terrazze giardino.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile e comunque superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento all'art 4.11 del titolo I.

#### **4.5.3 Titolo I art. 4.13 — Altezza massima**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.13 — Altezza massima del Titolo I delle N.T.A.

Si propone l'aggiornamento dell'articolo alla L.R. n. 13/2008 (escludendo dal computo dell'altezza "le serre solari") e considerare il "torrino scale" volume tecnico.

*Parere del Responsabile Servizio 4— Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è accolta.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile, con riferimento alla esclusione delle serre solari di cui alla L.R. n. 13/2008 dal computo dell'altezza in quanto le stesse di norma non trovano collocazione sul lastrico solare, bensì in adiacenza al prospetto sud. La stessa si ritiene parzialmente accoglibile, con riferimento ai torrini scale, e pertanto all'art 4.13 dopo le parole "Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici," sono aggiunte le parole "i torrini scale di dimensioni strettamente necessarie a contenere le rampe di scale e il vano ascensore".

#### **4.5.4 Titolo I - art. 4.16 — Volume**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.16 — Volume del Titolo I delle N.T.A.

Si propone l'eliminazione della parte in corsivo poiché la spiegazione risulterebbe ridondante con la circolare che definisce i volumi tecnici. Inoltre, si propone la modifica dell'ultimo capoverso perché l'attuale definizione potrebbe risultare incompatibile con le esigenze impiantistiche (volumi tecnici inferiori rispetto alle dimensioni necessarie per l'installazione degli impianti al servizio degli edifici) e nettamente in contrasto con la Normativa nazionale vigente. In ordine a quest'ultimo l'ultimo capoverso viene così riscritto:

**""Tali volumi tecnici dovranno essere strettamente necessari e proporzionali alle effettive esigenze impiantistiche"".**

*Parere del Responsabile Servizio 4— Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è parzialmente accolta, tramite l'aumento del tetto massimo, nella norma adottata pari al 2% della volumetria globale dell'edificio a costruirsi, da sostituirsi con il 4% e l'obbligo dimostrativo scritto-grafico delle esigenze impiantistiche.*

*Si ritiene di continuare a indicare il testo della CM LLPP 31/73 n. 2474, per un riscontro immediato, da parte dell'utente, delle prescrizioni di norma.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Si ritiene condivisibile l'accoglimento parziale operato in sede comunale dell'osservazione, e pertanto si modifica l'ultimo capoverso dell'art 4.16 come di seguito riportato: **“Complessivamente tali volumi tecnici possono essere assentiti, con vincolo di destinazione d'uso nella misura massima del 4% della volumetria dell'edificio, previa dimostrazione scritto-grafica delle esigenze impiantistiche”.**

#### **4.5.5 Titolo I - art. 4.17 — Distanza dai confini**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.17 — Distanza dai confini del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggior chiarezza e migliore comprensione, in piena coerenza con il disposto delle NTA approvate con delibera di C.C. n. 75/99, così come richiesto dalla Delibera Commissariale n. 24 del 15 ottobre 2014, a tutela della legittimità delle costruzioni eseguite nel periodo dal 2000 al 2014, tale da evitare possibili contenziosi. In buona sostanza si riscrive l'art. come segue:

4.17 Distanza dai confini (Dc)

*La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi inclusi i balconi aperti aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti le pensiline e le scale esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti. escluse le parti aggettanti (balconi, ballatoi, rampanti, pensiline e simili) aperte almeno su due lati e le scale antincendio aperte.*

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

*L'osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze.*

*La Cassazione di recente (CC Sez. II - 3/1/13 n. 72) ha affermato che “Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 c.c. e segg., e delle norme dei regolamenti integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi ‘costruzione’ qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetta al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato a preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione”.*

*I giudici supremi hanno richiamato una giurisprudenza piuttosto consolidata sul punto, secondo la quale bisogna guardare ai caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione, “conseguentemente gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, sono soggette al rispetto della normativa sulle distanze” (Cass. Civ. sez. II, 3 gennaio 2013, n. 72; Cass. Civ., Sez. 11, 22 febbraio 2011; Cass. Civ., Sez. II, 20 luglio 2011; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2001, n. 2228).*

*Nel rispetto di tale orientamento, si elimina la franchigia di 1,5 m riportata per i balconi aggettanti dalla norma adottata.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile. Si specifica inoltre che nel presente procedimento non rilevano le valutazioni circa la legittimità dei titoli edilizi precedentemente rilasciati. Resta dunque confermato il testo dell'art 4.17, come prescritto al paragrafo 3 del presente provvedimento.

#### **4.5.6 Titolo I - Art. 4.18 - Distanze tra fabbricati.**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.18 — Distanze tra fabbricati del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggior chiarezza e migliore comprensione, in piena coerenza con H disposto delle NTA approvate con delibera di C.C. n. 75/99, così come richiesto dalla Delibera Commissariale n. 24 del 15 ottobre 2014, a tutela della legittimità delle costruzioni eseguite nel periodo dal 2000 al 2014,

tale da evitare possibili contenziosi. In pratica si propone di sostituire il periodo “inclusi i balconi totalmente aperti aggettanti oltre m 1,50, i volumi aggettanti le pensiline e le scale di servizio esterne aperte, e le scale antincendio esterne aperte, con esclusione delle sole pensiline e marcapiani aggettanti...” con il seguente:

*“escluse le parti aggettanti (balconi, ballatoi, rampanti, pensiline e simili) aperte almeno su due lati e le scale antincendio aperte.”*

*Parere del Responsabile Servizio 4 –Assetto del Territorio:*

*L’osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze. Vedi punto precedente.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L’osservazione non si ritiene accoglibile. Si specifica inoltre che nel presente procedimento non rilevano le valutazioni circa la legittimità dei titoli edilizi precedentemente rilasciati. Resta dunque confermato il testo dell’art 4.18, come prescritto al paragrafo 3 del presente provvedimento.

#### **4.5.7 Titolo I - art. 4.19 — Distanza dalla strada**

*Richiesta:*

Modifica dell’articolo 4.19 — Distanza dalla strada del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggior chiarezza e migliore comprensione, in piena coerenza con il disposto delle NTA approvate con delibera di C.C. n. 75/99, così come richiesto dalla Delibera Commissariale n. 24 del 15 ottobre 2014, a tutela della legittimità delle costruzioni eseguite nel periodo dal 2000 al 2014, tale da evitare possibili contenziosi. Al 1° comma si chiede di depennare le parole “i balconi totalmente aperti” sostituendole con “le parti aggettanti (balconi, ballatoi, rampanti, pensiline e simili) aperte almeno su due lati.” *Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

*L’osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L’osservazione non si ritiene accoglibile in quanto l’osservante chiede di modificare una norma sostanzialmente confermata nei suoi contenuti originari dalla DCS 51/2015. Resta dunque confermato il testo dell’art 4.19, come adottato con DCS 51/5015. Si specifica inoltre che nel presente procedimento non rilevano le valutazioni circa la legittimità dei titoli edilizi precedentemente rilasciati.

#### **4.5.8 Titolo I - art. 6 — Parcheggi privati**

*Richiesta:*

Modifica dell’articolo 6 — Parcheggi privati del Titolo I delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo per maggiore chiarezza con espresso riferimento all’art.4.6.2 del Titolo II delle presenti NTA. In definitiva si chiede di sostituire il periodo “fermo restando le quantità minime previste dal comma 2 - art. 2 — L122/89 vanno previsti in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 2, art. 2 della legge 122/1989, spazi di parcheggio privato nelle...” con il seguente “(eccetto quanto previsto all’art.4.6.2 del Titolo II) vanno individuati spazi a parcheggio privato nelle quantità minime previste dal comma 2 — art. 2 — L122/89 e comunque non inferiori alle ...”.

*Parere del Responsabile Servizio 4 —Assetto del Territorio;*

*L’osservazione è accolta in quanto più chiara se pur riferita alle medesime prescrizioni.*

*Controdeduzione del Commissario. Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Pur concordando con le valutazioni operate dal Responsabile Servizio 4 — Assetto dei Territorio, sulla sostanziale equivalenza della formulazione normativa proposta, si ritiene non accoglibile l'osservazione in quanto il testo normativo citato dall'osservante non appare congruente con quello adottato con DCS 51/2015 (riportato nelle N.T.A. allegate alla citata delibera commissariale). Resta dunque confermato il testo dell'art 6, adottato con DCS 51/2015.

#### **4.5.9 Titolo II - art. 2 — Destinazioni d'uso**

##### *Richiesta:*

Modifica dell'articolo 2 - Destinazioni d'uso del Titolo II delle N.T.A.

Si propone la modifica del testo con l'aggiunta della frase "Nelle zone agricole vincolate dal PPTR" per mero aggiornamento normativo. Per analoghi motivi si propone di cancellare interamente la parte di testo corrispondente al settimo paragrafo (*erroneamente indicato nella osservazione come sesto paragrafo*) per adeguamento al PPTR approvato di recente dalla Regione Puglia.

##### *Parere del Responsabile Servizio 4 — Assetto del Territorio:*

L'osservazione è accolta nella sola parte riferita alla definitiva approvazione del PPTR, intervenuta successivamente all'adozione delle NTA con DCS n. 51/15.

Si ritiene di prescrivere l'esclusione dall'intero territorio agricolo, e non solo della parte ricadente all'interno del PPTR, di interventi che non prevedono l'uso di tecniche e materiali esclusi dalla tradizione storica locale, con l'uso di pietra a secco per la costruzione di manufatti e muretti di recinzione, ed esclusione categorica del calcestruzzo.

##### *Controdeduzione del Commissario Straordinario:*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

##### *Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile, in ogni caso la stessa è superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento all'art 2 del titolo II.

#### **4.5.10 Titolo II - art. 4 - Zone di completamento B1, B2, B3**

##### *Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4 — Zone di completamento B1, B2, B3 del Titolo II delle N.T.A. Si propone l'aggiunta in calce della frase "e successiva variante n. 561 del 31.03.2005" per completezza del testo.

##### *Parere del Responsabile Servizio 4 — Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, 82 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. n. 561/2005.

##### *Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

##### *Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto come chiarito anche in uno specifico, già richiamato, parere reso dalla Sezione Urbanistica Regionale con nota prot. n. 5188 del 09/07/2014, la variante approvata con DGR 561/2005 riguarda solo ed esclusivamente le modalità di sopraelevazione dei fabbricati esistenti nella totalità delle zone omogenee di completamento B1, 82 e B3 così come perimetrale dal PRGC del 1995.

#### **4.5.11 Titolo II - art. 4.1 — Tipologia di intervento edilizio**

##### *Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.1 — Tipologia di intervento edilizio del Titolo II delle N.T.A.

Si propone la cancellazione della frase "e nelle tavole costituenti, in uno alle presenti Norme ed alla Relazione tecnica, la presente variante al P.R.G.C.", per inesistenza dei citati riferimenti. Si propone, inoltre, di introdurre il riferimento alle sopraelevazioni di cui allo Studio Particolareggiato così come proposto, conte-

stualmente al provvedimento di revoca della Delibera Commissariale n.-61 del 23/05/2013.

In definitiva l'ultimo capo si riformula come segue:

*"Gli interventi suddetti si attuano con le modalità specificate, negli articoli e prescrizioni che seguono."*

Di seguito di aggiunge quanto segue:

*"Con riferimento al precitato punto "V- Interventi di sopraelevazione", occorrerà fare riferimento alle tavole di cui alla allo Studio Particolareggiato adottato con D.C.C. n. 139 del 05.11.1979 e approvato con D.G.R. n. 2661 dell'11.04.1980, nonché a quelle allegare alla variante al suddetto piano, di cui alla delibera di C.C. n. 86 del 17.12.1999 approvato con D.G.R. n: 561 del 31.05.2005.*

*Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme sulle sopraelevazioni, a riguardo di distanze, balconi e vedute, si fa riferimento al Codice Civile."*

*Parere del Responsabile Servizio 4- Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. o. 561/2005.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile parzialmente, in quanto il riferimento alle tavole, presente nel testo adottato, risulta incongruente con l'apparato normativo in cui è stato inserito. Non si ritiene accoglibile la parte finale dell'osservazione stessa in quanto introduce una specificazione pleonastica sostanzialmente superflua.

**Pertanto all'ultimo capo del punto 4.1.1 dell'art 4.1 dopo le parole "Gli interventi suddetti si attuano con le modalità specificate, negli articoli e prescrizioni che seguono" sono depennate le parole "e nelle tavole costituenti, in uno alle presenti Norme ed alla Relazione tecnica, la presente variante al P.R.G.C." e sono sostituite dalla presente "Con riferimento al precitato punto "V - Interventi di sopraelevazione", occorrerà fare riferimento alle tavole di cui alla allo Studio Particolareggiato adottato con D.C.C. n. 139 del 05.11.1979 e approvato con D.G.R. n. 2661 de 11'11.04.1980, nonché a quelle allegare alla variante al suddetto piano, di cui alla delibera di C.C. n. 86 del 17.12.1999 approvato con D.G.R. n. 561 del 31.05.2005."**

#### **4.5.12 Titolo II - art. 4.5 — Interventi di ristrutturazione edilizia**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.5 — Interventi di ristrutturazione edilizia del Titolo II delle N.T.A. Si propongono le seguenti modifiche:

- art. 4.5.1: Dopo le parole "ristrutturazione edilizia," si aggiunge "disciplinati dall'art. 3 comma 1 lett. d) e dall'art. 10, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380 del 2011 e s.m.i.," e dopo le parole "con la stessa volumetria" si cancellano le parole "dell'edificio preesistente (involuppo volumetrico) e con lo stesso numero di livelli abitabili, (Decreto del fare – art.23 bis, comma 4, DPR 380 del 2001" e si aggiunge "di quello preesistente", infine dopo la parola "antisismica" si aggiungono "e all'efficientamento energetico". In calce si chiede l'inserimento dell'ulteriore paragrafo di seguito riportato: "E' pur sempre consentito realizzare piani seminterrati/intermedi secondo le destinazioni previste dal successivo art. 4.9 delle presenti norme. Nel caso di ristrutturazione di edifici soggetti a sopraelevazione valgono le norme di cui al successivo art. 4.6.1."

- art. 4.5.2 si propone la riscrittura come segue:

*"In caso di richiesta di demolizione di edifici di carattere ambientale (vedi tavole di cui alla variante approvata con D.G.R. n. 561/2005) nonché di tutti gli edifici con murature portanti, non censiti nel presente Piano, e con più di 70 anni di vita alla data di richiesta del titolo abilitativo, recanti la presenza di più caratteri distinti dell'architettura dell'epoca (cornicioni, paraste, marcapiani, archi di simmetria, prevalenza di pieni sui vuoti, balconi con gattoni, ecc.) sarà attivata da parte del Servizio Tecnico l'istanza d'ufficio alla Soprintendenza, ai BB.AA.CC. di avvio del procedimento per il parere di demolibilità. In caso di mancato riscontro nei termini*

*previsti per legge, la richiesta di demolizione si intenderà tacitamente autorizzata.”*

- art. 4.5.3 si propone di cancellare l'ultimo rigo *“e non è abbinabile alla contestuale sopraelevazione”*, in quanto in contrasto con l'art. 4.6.3.

*Parere del Responsabile Servizio 4—Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. n. 561/2005.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Con riferimento all'art. 4.5.1, l'osservazione si ritiene accoglibile parzialmente nei termini che seguono: dopo le parole *“ristrutturazione edilizia,”* si aggiunge *“disciplinati dall'art. 3 comma 1 lett. d) e dall'art. 10, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380 del 2011 e s.m.i.,”* e dopo le parole *“con la stessa volumetria”* le parole *“dell'edificio preesistente (in sviluppo volumetrico) e con lo stesso numero di livelli abitabili, (Decreto del fare — art.23 bis, comma 4, DPR 380 del 2001”* sono depennate.

Al secondo comma, dopo le parole *“Gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia devono”* si aggiungono le parole *“mantenere lo stesso numero di livelli abitabili dell'edificio preesistente e “*

Con riferimento agli art. 4.5.2 e 4.5.3 l'osservazione non si ritiene accoglibile condividendole motivazioni del Responsabile comunale del Servizio 4 — Assetto del Territorio.

#### **4.5.13 Titolo II - art. 4.6 Interventi di sopraelevazione**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.6 - Interventi di sopraelevazione del Titolo II delle N.T.A.

Vengono proposte tre modifiche all'apparato normativo:

- Si propone di cancellare il secondo paragrafo che recita *“Nella TAVOLA UNIONE delle presente variante del presente articolo sono riportate tutte le maglie urbane all'interno delle quali tutti gli edifici di cui al comma precedente sono sopraelevabili in sagoma.”* per l'inesistenza della menzionata tavola di unione.
- Dopo il quarto capoverso si propone di introdurre la frase *“Sono consentite altezze maggiori nel caso di demolizione di edifici aventi piano terra/rialzato con altezza maggiore di m. 4,50: in tal caso la nuova altezza sarà pari al vecchio fabbricato maggiorata di m..3,00, con la limitazione di massimo due livelli fuori terra ad uso residenziale.”*, per analogia al concetto di sopraelevazione su immobili esistenti assoggettati a ristrutturazione anche se eseguita in fase differita.
- A seguire si propone di introdurre la frase *“E' consentita la realizzazione di piani seminterrati o interrati secondo quanto previsto all'art. 4.5.1 delle presenti norme.”*, per maggiore chiarezza del testo normativo ed in coerenza con quanto inserito nell'art 4.5.1.

*Parere del Responsabile Servizio 4 — Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. n. 561/2005.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Con riferimento alla prima modifica proposta si ritiene necessario che il comune fornisca i chiarimenti richiesti al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento all'art 4.6.1. Con riferimento alla seconda e terza modifica proposta si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni.

#### **4.5.14 Titolo II - art. 4.7 — Edificazione delle aree libere, parzialmente libere, rese libere dalla demolizione di edifici esistenti**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.7 — *Edificazione delle aree libere, parzialmente libere, rese libere dalla demolizione di edifici esistenti* del Titolo II delle N.T.A.

Vengono proposte una serie di modifiche all'apparato normativa (art. 4.7.3):

- Si propone al primo capoverso, dopo le parole "*aumento di volume*" la seguente frase incidentale "*eccetto quanto riportato al precedente art. 4.6*" in conformità al testo del previgente art. 4.6.3 di cui alla variante approvata con DGR 561/2005;
- Si propone di inserire in coda al parametro *Df - Distanza tra fabbricati* la seguente specificazione "*salvo interposizione di strade o spazi pubblici come specificato dalla Circ. Reg. n. 344/72*"
- Si propone, per analogia alla DCS 61/2013 per consentire la realizzazione di tetti giardino, di inserire in coda al parametro *Vp – Verde privato di pertinenza* la seguente specificazione "*Di questa superficie, per almeno la metà deve essere ricavata su terrapieno e per la restante metà può essere ricavata al di sopra dei solai di copertura, purché la superficie abbia almeno cm 40 di terreno vegetale*"
- Si propone, per maggiore chiarezza e migliore comprensione, la modifica del parametro *H/I* come segue:  
 $H/I - [H - \text{altezza max edificio} / (I - \text{larghezza stradale} + \text{arretramento eventuale})] < 1,5$  con *H* come da art. 4.13 Titolo I;

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone 131, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. n. 561/2005.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Con riferimento ai primi tre punti si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni; in ogni caso con riferimento al primo punto si ritiene necessario precisare che l'applicazione degli indici previsti nel caso di aree rese libere dalla demolizione di edifici esistenti, ove reso cumulabile alla disposizione prevista in caso di sopraelevazione degli stessi edifici, comporterebbe un aumento del carico insediabile non valutato in sede di redazione delle presente variante; con riferimento al quarto punto l'osservazione si ritiene superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento relative all'art 4.7.3 del titolo II.

#### **4.5.15 Titolo II - art. 4.8 — Zone per servizi di quartiere**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 4.8 — *Zone per servizi di quartiere* del Titolo II delle N.T.A.

Dopo le parole "*variante al PRGC*" si aggiungono "*di cui alla DGR n. 561/2005*".

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante approvata con D.G.R. n. 561/2005.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile in quanto normativo contiene una più chiara esplicitazione del riferimento normativo. Pertanto dopo le parole "*variante al PRGC*" si aggiungono "*di cui alla DGR n. 561/2005*".

**4.5.16 Titolo II - art. 5 — Zone di completamento B4**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 5 — Zone di completamento B4 del Titolo II delle N.T.A.

Attesa l'adozione da parte del Comune di una specifica variante (delibera di C.C. n. 7/2014) in corso di valutazione presso l'Ufficio Regionale competente si chiede che dopo la parola "straordinaria" si aggiunga il periodo "restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili".

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è accolta.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile, in ogni caso la stessa è superata dalle determinazioni, contenute nel presente provvedimento, relative alla Delibera di C.C. n. 7/2014.

**4.5.17 Titolo II - art. 9 — Zone produttive di completamento di tipo D**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 9 — Zone produttive di completamento di tipo D del Titolo II delle N.T.A.

Al 4° capoverso si chiede di sostituire le parole "concessione edilizia" con le parole "rilascio di titolo abilitativo"; all'ultimo capoverso si chiede la sostituzione delle parole "richiesta l'autorizzazione o il P. di C." con le parole "presentata idonea istanza".

*Parere del Responsabile Servizio 4—Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è accolta. Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile in quanto trattasi di opportuna precisazione e/o riallineamento normativo con riferimento esclusivamente al quarto capoverso, in quanto l'ultimo capoverso risulta depennato dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento. Pertanto al quarto capoverso si sostituiscono le parole "concessione edilizia" con le parole "rilascio di titolo abilitativo".

**4.5.18 Titolo II - art. 14 — Zone agricole e/o di riserva**

*Richiesta:*

Modifica dell'articolo 14 — Zone agricole e/o di riserva del Titolo. II delle N.T.A.

Si chiede la riduzione del lotto minimo da 10.000,00 mq. a 5.000,00 mq per le attività agricole e da 30.000,00 mq. a 10.000,00 mq. per quelle agrituristiche atteso che il territorio agricolo risulta fortemente frazionato con particelle di modesta entità. Inoltre al 1° capoverso si chiede di sostituire le parole "produttive agricole" con le seguenti "connesse alla coltivazione, produzione"; in calce al 3° capoverso si chiede di aggiungere il periodo "regolarmente rivestite con materiali e tecniche in uso nella tradizione". Al 6° capoverso si chiede di sostituire le parole "È consentito" con le parole "Sono consentite attività di...".

*Parere del Responsabile Servizio 4 –Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è accolta per la parte relativa al dimezzamento della superficie minima del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq, nell'ottica di rivitalizzazione del territorio agricolo tramite piccoli interventi omogeneamente disseminati su di esso purché ecosostenibili ed ecocompatibili.*

*Non è accolta l'eliminazione della prescrizione di divieto dell'uso del calcestruzzo armato e nella proposta di sostituzione dei manufatti in pietra a secco con rivestimenti con materiali e tecniche in uso nella tradizione. Non è accolta la riduzione della superficie minima del lotto per la realizzazione di aziende agrituristiche, in quanto la superficie di 30.000 mq risulta essere strettamente sufficiente sia per la produzione che per l'edificazione di strutture ricettive di piccola entità (normativa CEE n. 268/75).*



*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni. Nel merito, si ritiene comunque utile precisare che il *dimezzamento della superficie minima del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq* risulta in contrasto con l'impostazione generale e le previsioni del PRG, e peraltro eventuali modifiche alla dimensione del lotto minimo, dovevano essere precedute ai sensi dell'art 51 della Lr 56/80, da uno specifico studio di settore finalizzato alla determinazione della minima unità colturale. Con riferimento ai restanti aspetti si condivide il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

**4.5.19 Titolo II - art. 14 bis — Zona agricola di salvaguardia ambientale***Richiesta:*

Modifica dell'articolo 14 bis — Zona agricola di salvaguardia ambientale del Titolo II delle N.T.A.

Si chiede la riduzione del lotto minimo da *10.000,00 mq. a 5.000,00 mq.*

*Parere del Responsabile Servizio 4— Assetto del Territorio:*

*L'osservazione è accolta per la parte relativa al dimezzamento della superficie minima del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq, nell'ottica di rivitalizzazione del territorio agricolo tramite piccoli interventi omogeneamente disseminati su di esso purché ecosostenibili ed eco compatibili.*

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

Si fa proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile, per le medesime motivazioni di cui al punto precedente.

**4.6 OSSERVAZIONE n. 6 (Prot. Gen. prot. 20835 del 7/05/2015). Osservante: Ing. Giuseppe CEO.***Richiesta:*

Titolo I — art. 4.16 — Volume.

- a) Eliminazione della parte in corsivo relativa alla esplicitazione dei contenuti della Circolare Ministeriale n. 2474/1973;
- b) Modifica dell'ultimo capoverso relativo alla percentuale volumetrica (2%) fissata in rapporto a quella complessiva dell'edificio che potrebbe configgere con le esigenze impiantistiche;
- c) Si propone, ai sensi dell'art. 77/co. 3 lett. B dei DPR 380/2001 di esplicitare chiaramente che i terrazzi devono essere accessibili ai diversamente abili e di conseguenza si chiede di escludere dal calcolo dei volumi il vano extra-corse ascensore ed i vani scala.

Titolo II — art. 9 — Zone produttive di completamento di tipo D.

Si propone l'eliminazione del periodo *"salvo per i casi in cui è previsto il comporta di cui all'art. 9 del titolo I,"* riportato in calce al 4° capoverso

*Parere del Responsabile Servizio 4 —Assetto del Territorio:*

## TITOLO I

Art. 4.16 — Volume.

L'osservazione è parzialmente accolta, tramite l'eliminazione del tetto massimo (pari al 2%) della volumetria globale dell'edificio a costruirsi da sostituirsi con il 4% e l'obbligo dimostrativo scritto-grafico delle esigenze impiantistiche.

Si ritiene di continuare a indicare il testo della CM LLPP 31/73. n. 2474, per un riscontro immediato, da parte dell'utente, delle prescrizioni di norma.

Si concorda con l'esplicitazione. — la norma adottata già lo prevede — della accessibilità alle terrazze di copertura per le persone con disabilità tramite ascensore che non costituisce volume.

**TITOLO II**

Art. 9 —Zone produttive di completamento di tipo. D.

L'osservazione è accolta.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario:*

L'osservazione viene accolta parzialmente facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile nei limiti e nei termini di cui all'accoglimento della analogia richiesta con riferimento all'art 4.16 del titolo I, di cui all'osservazione n. 5 (cfr § 4.5.4). Non si concorda con l'affermazione del Responsabile comunale del Servizio 4 — Assetto del Territorio secondo cui la norma adottata già prevedeva l'accessibilità alle terrazze di copertura per le persone con disabilità.

L'osservazione non si ritiene accoglibile con riferimento all'art 9 del Titolo II, in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni ed in ogni caso la stessa risulta in contrasto con l'impostazione generale e le previsioni del PRGC.

**4.7 OSSERVAZIONE n. 7 (Prot. Gen. prot. 21096 del 8/05/2015). Osservante: Ing. Leonardo TRENTADUE.**

*Richiesta:*

Si chiede - in sintesi - quanto segue:

- 1) la ritipizzazione delle aree in parola da "aree destinate ad attrezzature urbane ed extraurbane" ad "aree di completamento" di tipo B;
- 2) la ritipizzazione previo indennizzo delle aree già destinate alla viabilità e per effetto dell'intervenuta decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, nell'attualità aree prive di strumentazione urbanistica - ex art. 9 del DPR 380/2001, c.d. zone bianche — con conseguente obbligo per il comune di Modugno di reintegrare la relativa disciplina urbanistica, come peraltro si è avuto modo di chiarire con la richiamata istanza di prot. 25288 del 12/05/2010.

*Parere del Responsabile Servizio 4 – Assetto del Territorio:*

L'osservazione non è accolta in quanto riguarda una ritipizzazione urbanistica di area, non oggetto dei contenuti delle NTA adottate.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

L'osservazione non è accolta per le motivazioni di cui al parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione non si ritiene accoglibile per le motivazioni di cui al parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

**4.8 OSSERVAZIONE n. 8 (Prot. Gen. prot. 21145 del 8/05/2015) Osservante: Ing. Giovanni ZACCARO.**

*Richiesta:*

Si chiede – in sintesi – quanto segue:

- 1) Parcheggi in deroga ex legge Tognoli: proposta di modifica della norma di cui art 4.11 - Superficie coperta del titolo I;
- 2) Verde su terreno: proposta di modifica della norma di cui art. 4.7 – *Edificazione delle aree libere, parzialmente libere, rese libere dalla demolizione di edifici esistenti* del Titolo II, al fine di dare la possibilità di realizzare il verde privato anche su solaio e non solo su superficie permeabile;
- 3) Soggiacenza alle distanze dei balconi in aggetto superiore a 1,5: proposta di modifica all'art. 4 del titolo I, tesa a stabilire che i balconi in aggetto oltre 1,50 m non contribuiscano al computo delle superfici di piano e delle distanze;
- 4) Immobili di interesse ambientale in zona di completamento: proposta di modifica della norma di cui art

4.5.2 del titolo II tesa a dare la possibilità di demolire anche gli immobili ante 50 poiché erroneamente definiti dalla Delibera commissariale n. 61 del 23/05/2013;

- 5) Zone agricole – Lotto minimo di intervento: proposta di modifica della norma di cui art 14 e 14bis del Titolo II, volta alla riduzione del lotto minimo di intervento nelle zone agricole;
- 6) Urbanizzazioni primarie e secondarie: proposta di modifica della norma di cui art 3 del titolo I di rettifica circa le Urbanizzazioni primarie e secondarie. *Parere del Responsabile Servizio 4–Assetto del Territorio:*

L'osservazione è parzialmente accolta nella parte proponente l'aggiunta di "strutture di ombreggiamento facilmente amovibili", come ad esempio teli ombreggianti, canne, ecc., in quanto pertinente con il principio di superficie scoperta garantita dal pergolato, elemento in uso nella tradizione architettonica mediterranea, che non contempla, invece, il gazebo. Tale orientamento è confermato dalla recente sentenza CdS n. 1777/14, che ha classificato gli interventi di realizzazione di pergolati e pergotende come "edilizia libera" e, in quanto tali, privi dell'obbligo del rilascio del PdC.

L'osservazione non è accoglibile nella parte relativa alla superficie interrata, in quanto non si condivide la proposta di elidere dalle prescrizioni dell'articolo e quindi dal computo della superficie coperta, le porzioni di edificio "entro terra", per il principio di salvaguardia della sostenibilità degli interventi edilizi, a salvaguardia della permeabilità del terreno circostante l'edificio a costruirsi, ed a vantaggio di una vegetazione più importante rispetto a quella impiantabile su eventuali terrazze giardino.

A chiarimento di quanto sopra già evidenziato, la norma dell'art. 9 della L. 24/03/1989 n. 122, che consente di realizzare gratuitamente nel sottosuolo parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, è una norma che ponendosi in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti è di stretta interpretazione, per cui deve trovare rigorosa applicazione solo nelle fattispecie in essa espressamente previste. La ratio della norma è quella di reperire spazi a parcheggio utilizzando immobili già esistenti. La realizzazione dei parcheggi è fatta anche in deroga agli strumenti urbanistici solo nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati già esistenti, mentre per le nuove costruzioni fuori terra, anche se destinate a parcheggio, devono essere rispettate le disposizioni dettate dalla strumentazione urbanistica.

La realizzazione di autorimesse e parcheggi, se non effettuata in locali preesistenti, è soggetta alla disciplina urbanistica che regola le nuove costruzioni. La sfera applicativa delle agevolazioni contemplate dall'art. 9, comma 1, in considerazione delle finalità della legge e in relazione al suo carattere eccezionale, non può estendersi al di fuori delle ipotesi normative previste.

Con l'art. 9 della Legge n.122/89 (c.d. "Legge Tognoli") il legislatore ha introdotto una disciplina derogatoria delle norme urbanistiche comunali, al fine di incentivare la realizzazione di posti auto per le costruzioni preesistenti che ne sono sprovviste.

Diversamente per le nuove costruzioni l'articolo a cui far riferimento è l'art. 2, ovvero, vale a dire quelle aree a parcheggio da ricavare necessariamente in caso di realizzazione di nuove costruzioni; in particolare l'art. 2 citato ha sostituito l'art. 41- sexies della L. n. 1150/1942, alimentando la quantità di superficie a parcheggio necessaria per le nuove costruzioni (da 1 mq ogni 20 mc di costruzione, a 1 mq ogni 10 mc.).

Possibilità di realizzare la superficie a verde di cui all'art. 4.7 anche su solaio e non solo su superficie permeabile non è accolta per il principio di salvaguardia della sostenibilità degli interventi edilizi, a salvaguardia della permeabilità del terreno circostante l'edificio a costruirsi, ed a vantaggio di una vegetazione più importante rispetto a quella impiantabile su eventuali terrazze giardino.

Balconi - Art. 4.17 — Distanze dai confini. L'osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze. La Cassazione di recente (CC Sez. II - 3/1/13 n. 72) ha affermato che "Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 c.c. e segg., e delle norme dei regolamenti integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi 'costruzione' qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dei suoi caratteri e dalla sua destinazione". I giudici supremi hanno

richiamato una giurisprudenza piuttosto consolidata sul punto, secondo la quale bisogna guardare ai caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione, "conseguentemente gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economico, sono soggette ai rispetto della normativa sulle distanze" (Cass. Civ. sez. II, 3 gennaio 2013, n. 72; Cass. Civ., Sez II, 22 febbraio 2011; Cass. Civ., Sez II, 20 luglio 2011; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2001, n. 2228). Ne! rispetto di tale orientamento, si elimina la franchigia di 1,5 m riportata per i balconi aggettanti dalla norma adottata.

Art. 4.18 — Distanze tra fabbricati. L'osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze. Vedi punto precedente.

Art. 4.19 — Distanza dalla strada. L'osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze.

Art. 4 - Zone di completamento 31-B2-B3. Nella norma adottata questo articolo è la trasposizione integrale della variante per le zone B1, B2 e B3 redatta da tecnici esterni alla PA, appositamente incaricati. Si ritiene che l'art. 4 non debba essere modificato in quanto facente parte integrante della variante.

Art. 14 — Zone agricole e/o di riserva. L'osservazione è accolta per la parte relativa al dimezzamento della superficie minima del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq, nell'ottica di rivitalizzazione del territorio agricolo tramite piccoli interventi omogeneamente disseminati su di esso purché ecosostenibili ed ecocompatibili.

Art. 14bis — Zona agricola di salvaguardia ambientale (di nuovo insediamento). L'osservazione è accolta per la parte relativa al dimezzamento della superficie minima del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq, nell'ottica di rivitalizzazione del territorio agricolo tramite piccoli interventi omogeneamente disseminati su di esso purché ecosostenibili ed ecocompatibili.

Art. 3 — Opere di urbanizzazione. L'osservazione è accolta in quanto l'art. 16 — c 7, l'bis e 8 — sancisce che il "verde attrezzato" rientra tra le urbanizzazioni primarie.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

L'osservazione viene accolta parzialmente facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Con riferimento al primo punto (Parcheggi in deroga ex legge Tognoli) l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, e comunque superata, nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento all'art 4.11 del titolo I, specificando peraltro che quanto previsto dalla L 122/1989 trova comunque applicazione in deroga alle norme del PRG qui in esame.

Con riferimento al secondo punto (Verde su terreno) si ritiene l'osservazione non accoglibile condividendo le motivazioni espresse dal Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

Con riferimento al terzo punto (Soggiacenza alle distanze dei balconi in aggetto superiore a 1,5) si ritiene l'osservazione non accoglibile e comunque superata, nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riguardo agli artt 4.17 e 4.18 del titolo I.

Con riferimento al quarto punto (Immobili di interesse ambientale in zona di completamento) l'osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto la norma osservata è tesa a tutelare i caratteri distintivi dell'architettura dell'epoca (cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, ecc.).

Con riferimento al quinto punto (Zone agricole – Lotto minimo di intervento) si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni. Nel merito, si ritiene comunque utile precisare che il *dimezzamento della superficie minimo del lotto edificabile, da 10.000 mq a 5.000 mq* risulta in contrasto con l'impostazione generale e le previsioni del PRG, e peraltro eventuali modifiche alla dimen-

sione del lotto minimo dovevano essere precedute, ai sensi dell'art 51 della Lr 56/80, da uno specifico studio di settore finalizzato alla determinazione della minima unità colturale. Con riferimento ai restanti aspetti si condivide il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato

Con riferimento al sesto punto (Urbanizzazioni primarie e secondarie) si ritiene l'osservazione non accoglibile in considerazione del fatto che gli spazi di verde attrezzato sia ai sensi della Lr 6/79 che dell'art 16 del DPR 380/2001 rientrano tra le urbanizzazioni primarie.

**OSSERVAZIONE n. 9 (Prot. Gen. prot. 21156 del 8/05/2015) Osservante: Ing. Nicola TRENTADUE.**

*Richiesta:*

Più che un'osservazione/opposizione trattasi di una richiesta di precisazioni/puntualizzazioni relative al Titolo II — art. 14 — Zona agricola e/o di riserva, di seguito riportate:

- a) Il capoverso dal testo: "Non è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere l'accorpamento di aree non confinanti" si riferisce al capoverso precedente o all'intero articolo 14?
- b) Il capoverso dal testo: "Per gli interventi di altra natura, è ammesso, ai fini della determinazione della volumetria da esprimere, l'accorpamento di aree non confinanti all'interno del territorio comunale. Tutte le aree che hanno .....“ a quali interventi di altra natura è applicabile?
- c) La prescrizione riportata al 3° capoverso dell'art. 14 e cioè: "“- superficie minima del lotto = mq. 10.000” è da riferirsi all'estensione totale delle aree (non confinanti all'interno del territorio comunale) come accorpate o, invece, alla estensione minima di almeno una delle aree?

*Parere del Responsabile Servizio 4– Assetto del Territorio:*

Osservazione a): si riferisce al capoverso;

Osservazione b): si riferisce a tutti gli altri interventi ammissibili in area agricola ad eccezione dell'agriturismo;

Osservazione c): la superficie minima di 10.000 mq è da riferirsi all'estensione minima totale delle aree accorpate.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

L'osservazione viene accolta parzialmente facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento relative all'art. 14 del titolo II.

**4.10 OSSERVAZIONE n. 10 (Prot. Gen. prot. 21158 del 8/05/2015) Osservante: Arch. Daniela DILILLO.**

*Richiesta:*

Richiesta modifica delle N.T.A.:

Titolo I

- 1) art. 4.11 — Superficie coperta.

Si chiede, per maggiore chiarezza, la riformulazione dell'articolo, come segue: "“4.11 Sc Superficie coperta. La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti perimetralmente chiuse fuori terra dell'edificio, con esclusione di quelle parti appartenenti a piani seminterrati che fuoriescono fino alla quota di m. +1,00 dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte, marciapiede, strada), nonché degli aggetti e sporti (balconi aggettanti, cornicioni, grondaie, pensiline e simili), delle scale aperte, delle opere di coibentazione secondo il disposto della vigente normativa in materia energetica, delle chiostrine e dei cavedi protetti in sommità da chiusure trasparenti, dei locali tecnologici ricavati nelle pertinenze esterne degli edifici, delle serre per colture agricole e florovivaistiche, nonché di gazebi, pergolati e strutture di ombreggiamento facilmente amovibili in legno e/o metalliche.”“"

- 2) art. 4.13 — Altezza massima. Poiché la norma non tiene conto di eventuali dislivelli stradali riscontrabili a monte e a valle del lotto di intervento e di conseguenza delle facciate di fabbricato poste a filo stradale,

nonché di eventuali arretramenti del fabbricato che necessariamente deve essere posto ad una quota 0.00 superiore a quella del marciapiede per effetto del displuvio delle acque meteoriche, si chiede la riformulazione dell'articolo, come segue: *“L'altezza massima dell'edificio è quella misurata nel punto medio della facciata di prospetto stradale, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o in caso di fabbricato arretrato dal livello del terreno circostante comunque sistemato, fino al piano rustico di estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media uguale o superiore al 40%. Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici, le citane, i parapetti, le serre solari (secondo quanto disposto dalla Lr n. 13/08), e le strutture mobili o amovibili di arredo dei lastrici solari, il torrino scale ed il vano ascensore con relativo extracorsa nonché i pergolati in legno % metallici”*

- 3) art. 4.16 — Volume. Al fine di assicurare l'utilizzazione degli spazi edificati e agli ascensori a una sempre allargata fascia di individui, con particolare riguardo a chi permanentemente o temporaneamente soffre di una ridotta o impedita capacità motoria, si propone che dal calcolo del volume sia escluso il volume del vano ascensore che consente l'accesso al lastrico solare da parte dei portatori di handicap oltre quello dell'extracorsa e degli impianti tecnici.
- 4) art. 4.18 — Distanza tra fabbricati. Si chiede che la distanza tra edifici sia rappresentata dal minimo distacco di ogni punto dalle pareti finestrate del fabbricato a costruirsi dalle pareti degli edifici antistanti, con l'esclusione delle pareti di piano seminterrato adibito a parcheggio vincolato, fino alla quota di m +1.00 dalla quota del marciapiede o del suolo circostante comunque sistemato, nonché degli aggetti e delle scale aperte. Tale distacco sia misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane o sulla perpendicolare dalla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di involuppo nel caso di superfici mistilinee..
- 5) art. 4.19 — Distanza dalla strada. Si chiede che la distanza dalla strada sia la distanza tra il più vicino ciglio stradale e la facciata del fabbricato ad esclusione delle pareti di seminterrato adibito a parcheggio vincolato, fino alla quota di m. 1.00 dalla quota del marciapiede o del suolo circostante comunque sistemato.

*Parere del Responsabile Servizio 4 —Assetto del Territorio:*

Art. 4.11 — Superficie coperta.

L'osservazione non è accolta in quanto non si condivide la proposta di elidere dalle prescrizioni dell'articolo, e quindi dal computo della superficie coperta, le porzioni di edificio “entro terra”, per il principio di salvaguardia della sostenibilità degli interventi edilizi, a salvaguardia della permeabilità del terreno circostante l'edificio a costruirsi, ed a vantaggio di una vegetazione più importante rispetto a quella impiantabile su eventuali terrazze giardino.

Art. 4.13 — Altezza massima.

L'osservazione è accolta.

Art. 4.16 — Volume.

L'osservazione è accolta. Si concorda con l'esplicitazione — la norma adottata già lo prevede -della accessibilità alle terrazze di copertura per le persone con disabilità, tramite ascensore che non costituisce volume.

Art. 4.18 — Distanze tra fabbricati.

L'osservazione non è accolta in quanto è orientamento giurisprudenziale consolidato che sia i balconi che le scale aperte concorrano al computo delle distanze.

La Cassazione di recente (CC Sez. II - 3/1/13 n. 72) ha affermato che “Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 c.c. e segg., e delle norme dei regolamenti integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi ‘costruzione’ qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato a preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione”.

I giudici supremi hanno richiamato una giurisprudenza piuttosto consolidata sul punto, secondo la quale

bisogna guardare ai caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione, "conseguentemente gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, sono soggette al rispetto della normativa sulle distanze" (Cass. Civ. sez. II, 3 gennaio 2013, n. 72; Cass. Civ., Sez II, 22 febbraio 2011; Cass. Civ., Sez II, 20 luglio 2011; Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2001, n. 2228).

Nel rispetto di tale orientamento, si elimina la franchigia di 1,5 m riportata per i balconi aggettanti dalla norma adottata.

Art. 4.19 — Distanza dalla strada.

L'osservazione non è accolta per quanto affermato al punto precedente.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario:*

L'osservazione viene accolta parzialmente facendo proprio il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Con riferimento all'art. 4.11 del titolo I, l'osservazione non si ritiene accoglibile per le motivazioni di cui al parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato e risulta comunque superata nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento.

Con riferimento all'art. 4.13 del titolo I, l'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto la formulazione proposta non contempla la totalità dei casi possibili (come ad esempio fabbricato agricolo senza alcuna strada prospiciente) e comunque è superata dalle prescrizioni riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento relative all'art. 4.13 del titolo I.

Con riferimento all'art. 4.16 del titolo I, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile nei limiti e nei termini di cui all'accoglimento della analoga richiesta con riferimento all'art. 4.16 del titolo I, di cui all'osservazione n. 5 (cfr § 4.5.4). Non si concorda con l'affermazione del Responsabile comunale del Servizio 4 – Assetto del Territorio secondo cui la norma adottata già prevede l'accessibilità alle terrazze di copertura per le persone con disabilità, tramite ascensore che non costituisce volume.

Con riferimento all'art. 4.18 e 4.19 del titolo I, l'osservazione non si ritiene accoglibile, in ogni caso la stessa è superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento.

#### **4.11 OSSERVAZIONE n. 11 (Prot. Gen. prot. 21156 del 8/05/2015) Osservante: Ing. Nicola TRENTADUE.**

*Richiesta:*

Anche in questo caso più che un'osservazione/opposizione trattasi di una richiesta di precisazioni/puntualizzazioni relative al Titolo I — art. 4.10 -- Superficie di piano. Nello specifico l'osservante avverte la necessità, in questa fase, di rendere la definizione del balcone incassato in una forma "la più corretta" rispetto alla volontà dell'organo deliberante. In allegato, sono rappresentati alcuni casi che possono presentarsi nella progettazione architettonica, e precisamente il caso (1) in cui si è in presenza di un balcone completamente **incassato** rispetto al piano di facciata (A) ed i casi (2-3) in cui si è in presenza di un balcone, ancorché coperto e chiuso sui due fronti laterali, **sporgente** rispetto al piano di facciata.

Un'interpretazione corretta, ovvero nel rispetto del dettato della norma come formulata, dovrebbe, a parere di chi scrive, portare al risultato finale di includere il balcone nel computo della superficie di piano nel caso (1) e di escluderla nei casi (2-3).

*Parere del Responsabile Servizio 4– Assetto del Territorio:*

L'osservazione è accolta.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

L'osservazione viene accolta condividendo il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

L'osservazione si ritiene accoglibile, in ogni caso la stessa è superata dalle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento relative all'art. 4.10 del titolo I.

**4.12 OSSERVAZIONE n. 12 (Prot. Gen. prot. 20566 del 6/05/2015) Osservante: Ufficio Tecnico Comunale.**

*Richiesta:*

Modifica degli articoli delle N.T.A. di seguito riportati:

- 1) Adeguamento normativo al DL 6/12/11 N. 201 — Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità, e il consolidamento dei conti pubblici. DL convertito con modificazioni dalla L 22/12/2011 n. 214, art. 31 — comma 2. "Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli Enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro il 30 settembre del 2012, potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali".
- 2) All'art. 9 si sostituisce la dicitura S.S. 98 con la dicitura S.P. 231
- 3) Art. 4.10 - Superficie di piano — è ampliato con le seguenti specifiche:

Sono comprese nel computo della Sp e quindi saranno conteggiate per intero, gli elementi verticali quali scale anche esterne al perimetro dell'edificio, qualora si tratti di scale di necessità primaria. Per scale di necessità primaria dell'immobile si intendono tutti i collegamenti verticali necessari a raggiungere i diversi livelli dell'immobile stesso. Sono altresì compresi i muri fino allo spessore di 30 cm.

Sono comprese nel computo della Sp e quindi saranno conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione e comunque solo nel caso di immobili esistenti, siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone:

  - le superfici di locali che presentano altezze anche inferiori a ml 2.40 e non consentano la realizzazione di una superficie con altezza media pari o superiore a ml 2.40o 2,70 in base alla destinazione dei vani;
  - i locali sottostanti coperture e con altezza minima anche inferiore a ml 1.80. Sono comprese inoltre nel computo della Sp le superfici dei parcheggi coperti che siano stati realizzati utilizzando la potenzialità edificatoria dello strumento urbanistico all'epoca esistente, senza il ricorso a deroghe.

Sono esclusi dal calcolo della Sp e quindi saranno escluse dal calcolo totale della superficie:

  - i sottotetti non abitabili, cioè quelli con un'altezza media interna inferiore a ml. 2,70;
  - i piani seminterrati e interrati aventi altezza interna inferiore a ml. 2,70 ma comunque compresi nella sagoma dell'edificio sovrastante nel rispetto della superficie coperta;
  - i porticati e le gallerie coperte d'uso pubblico.

Sono escluse dal computo le superfici del piano interrato adibite al ricovero delle autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso purché di pertinenza ad un edificio principale con altro uso.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite: a cantine al servizio delle singole unità immobiliari (comunque comprese nella sagoma dell'edificio sovrastante nel rispetto della superficie coperta), ai volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, i portici asserviti ad uso pubblico, lo spazio aperto dei portici condominiali vincolati a giardino comune e degli edifici su pilotis, i sottotetti non abitabili e le scale esterne aperte antincendio.
- 4) Art. 4.11- Superficie coperta è ampliato con la seguente specifica:

Sono escluse nel calcolo della superficie coperta le scale aperte esterne al corpo dell'edificio qualora obbligatorie per ragioni di sicurezza e antincendio e quindi secondarie rispetto alle scale di primaria necessità. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione computata come la massima superficie di ingombro



ottenuta dalle proiezioni di tutti i piani fuori terra ed entro terra.

Le autorimesse, le cantine e i locali di deposito con relative vie e scale d'accesso, interrato e che non emergano rispetto al piano del terreno più di 100 cm, misurati all'estradosso del solaio e con altezza non superiore a ml. 2,50, non costituiscono superficie coperta quando sono di pertinenza dei fabbricati presso cui sono realizzate e ad essi asserviti con atto di sottomissione. Tale superficie deve essere dimensionata congruamente in relazione alle necessità del fabbricato (parcheggio pertinenziale) e fermo restando la realizzazione del verde su superficie permeabile; i locali interrati, quando non siano interamente destinati a parcheggio, devono rientrare nell'area di sedime e quindi nella superficie coperta del soprastante fabbricato.

Sono escluse le opere di coibentazione cosiddette a "a cappotto" esterne, delle chiostrine e dei cavetti protetti in sommità da chiusure trasparenti, dei locali tecnologici ricavati nelle pertinenze esterne degli edifici, delle serre per colture agricole e florovivaistiche nonché pergolati in legno e/o metallici.

5) Art. 4.14 - Altezza delle fronti — è completato con la seguente definizione:

Volumi tecnici: "opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale o necessarie ad esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa, come definiti all'art. 4.16.

6) Titolo II Art. 2 — Destinazioni d'uso — aggiornamento normativo: si sostituisce il capoverso relativo al PPTR con il seguente: "nonché le norme intervenute a seguito dell'approvazione del PPTR avvenuta in data 16/02/2015 con D.G.R. n. 176.

7) Titolo II art. 4.5.1 all'ultimo capoverso viene aggiunta la seguente dicitura: "sino all'approvazione definitiva del nuovo regolamento edilizio adottato con D.C. n. 79/2015"

8) Titolo II art. 4.6 per completezza si allega la tavola unione;

9) Verifica di assoggettabilità a VAS. Si chiede se, per la suddetta variante, è necessario espletare gli adempimenti di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma c punto II del Regolamento Regionale n. 18 del 9 ottobre 2013 o se è sufficiente effettuare la registrazione del piano urbanistico comunale escludendolo dalle procedure di VAS ai sensi dell'art. 7.2 comma a punto VIII del Regolamento Regionale n. 18 del 9 ottobre 2013.

*Parere del Responsabile Servizio 4 — Assetto del Territorio:*

l'osservazione è accolta.

*Controdeduzione del Commissario Straordinario :*

l'osservazione viene accolta condividendo il parere del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio in precedenza riportato.

*Parere Regionale:*

Si rileva in proposito la irrituale presentazione di un'osservazione ad un atto normativa da parte dello stesso soggetto che lo ha redatto. In ogni caso si evidenzia quanto segue.

Con riferimento al punto 1 si rileva che l'osservazione non chiarisce quali siano le disposizioni normative da modificare in recepimento della citata norma statale, e comunque si precisa che in quanto norma statale sovraordinata, la stessa trova applicazione anche se non esplicitamente richiamata all'interno delle NTA. Con riferimento ai punti 2, 6 e 7 gli stessi sono superati nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento con riferimento rispettivamente agli art 2, 4.5.1 e 9 del titolo II.

Con riferimento ai punti 3, 4 e 5 l'osservazione non si ritiene accoglibile in quanto propone elementi innovativi riferiti ad aspetti non oggetto della variante in esame e pertanto non ammissibili in fase di presentazione delle osservazioni (dette modifiche introdotte avrebbero dovuto comportare una ripubblicazione della variante di cui trattasi atteso che incidono sulle norme originariamente adottate). In ogni caso la stessa è superata per alcuni aspetti nei limiti e nei termini di cui alle prescrizioni regionali riportate al paragrafo 3 del presente provvedimento.

Con riferimento al punto 8 si ritiene necessario che il comune fornisca i chiarimenti richiesti al paragrafo 3

del presente provvedimento con riferimento all'art 4.6.1.

Con riferimento al punto 9, si ritiene l'osservazione superata avendo il Comune ottemperato a quanto fissato dalla Lr 44/2012 in materia di VAS.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta di approvare la variante adottata dal Comune di Modugno(BA), con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui al paragrafo 3 innanzi riportato; il tutto con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte del C.C., e ciò ai sensi dell'art 16 della Lr.56/80.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate si propone alla Giunta l'accoglimento e/o il non accoglimento nei limiti e nei termini di cui al §4 sopra riportato.

***Il contenuto della presente delibera non costituisce legittimazione per i titoli edilizi rilasciati in contrasto con norme vigenti all'epoca del relativo rilascio***

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della Lr. 7/97, punto d).***

**Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:**

*La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.*

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi- e palesi espressi- nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE**, in via definitiva , ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, per le motivazioni riportate in narrativa e qui in toto condivise, la variante del Comune di Modugno (BA), adottata con delibera di C.C. n. 7 del 17.03.2014 e relativa all'art. 5 - Zona di completamento B.4 delle NTA di PRGC ;
- **DI APPROVARE**, in via preliminare, la variante alle NTA del PRGC vigente nel Comune di Modugno adottata con Delibere del Commissario Straordinario n. 51 del 09.01.2015 e n. 105 del 10.06.2015, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche riportate in narrativa al paragrafo 3 e in toto condivise, che per economia espositiva devono qui intendersi integralmente trascritte.
- **DI DECIDERE**, in ordine alle osservazioni presentate in conformità con quanto proposto al paragrafo 4 riportato in narrativa equi in toto condiviso;
- **DI RICHIEDERE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - 11° comma al Comune di Modugno (BA) in relazione alle modifiche introdotte negli atti delle predette DCS nn. 51/2015 e 105/2015, specifico provvedimento

di adeguamento e/o controdeduzioni;

- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Modugno(BA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano