

VISTO: Parere favorevole condizionato all'intervista di quanto riportato in D. D. n. 11/92 e G. R. n. 67/93 e 6/10/93
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



VISTO: IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Mario PAKESI)

REGIONE PUGLIA

Commissariato all'Urbanistica ed R.P.
SETTORE URBANISTICO

26 SET. 1986

PROT. n. 44627

COMUNE DI SANT'AGATA DI PUGLIA

GLI ARTT. nn. 10 - 12/bis - 13 - 13/bis - 15 - 16 - 18 - 19 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 30 - 35 - 37 - 40 e 41 del presente elaborato si intendono modificati come da prescrizioni contenute nella delibera G.R. n.67 del 17.11.92.-

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C



PROGETTISTI
Dott. Ing. GERARDO CAVALLIERE
Dott. Arch. LUIGI LONGO



I N D I C E

CAPITOLO 1

Generalità Pag. 1.1

CAPITOLO 2

Zone di interesse pubblico Pag. 2.1

CAPITOLO 3

Zone residenziali Pag. 3.1

CAPITOLO 4

Zone produttive Pag. 4.1

CAPITOLO 5

Zone sottoposte a vincolo speciale Pag. 5.1

CAPITOLO 6

Programmaticità nell'attuazione del P.R.G. Pag. 6.1

CAP. I

GENERALITA'

Art. 1

CAMPO DI VALIDITA' DEL P.R.G.

Secondo il dettame dell'art. 7 della legge n° 1150 del 17/8/1942 e dell'art. 17 della Legge Regionale 31/5/1980 n° 56, la normativa e le prescrizioni del P.R.G. si applicano a tutto il territorio comunale.

Art. 2

ATTIVITA' DISCIPLINATE DAL P.R.G.

Le presenti norme, unitamente alle tavole di P.R.G. ed al Regolamento Edilizio disciplinano il corretto uso del territorio comunale dettando norme e precisazioni sia per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi, sia per gli interventi di-

retti, di iniziativa pubblica o privata, che comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Art. 3.

NORMATIVA GENERALE

Le norme di attuazione del P.R.G., hanno come scopo la razionale utilizzazione urbanistica del territorio comunale.

Esse specificano per ciascuna zona: la destinazione d'uso, i criteri di urbanizzazione delle varie aree, gli strumenti urbanistici di attuazione, i volumi e le altezze massime edificabili, le caratteristiche e le modalità dell'edificazione e della rete viaria.

Art. 4

DEROGHE O VARIANTI

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del P.R.G., delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, limitatamente per attività di trasformazione urbanistica o edilizia di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata nei modi e nei termini fissati dalla legge n° 1 del 3/1/1978 e dalla legge Regionale n° 27 del 26/7/1985.

Art. 5

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole del P.R.G. secondo la seguente classificazione.

1) ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

- Zone destinate alla viabilità urbana ed extraurbana
- Zona destinata al parcheggio
- Zona destinata al verde alberato
- Zona destinata al verde alberato di rispetto
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato
- Zone destinate ad attrezzature urbane e di quartiere

2) ZONE RESIDENZIALI

- Zone residenziali edificate
- Zone residenziali di espansione

3) ZONE PRODUTTIVE

- Zone agricole
- Zone artigianali

4) ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO SPECIALE

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ed aree boschive
- Zona sottoposta a vincolo cimiteriale
- Zona di rispetto stradale
- Zona di rispetto fluviale
- Aree sottoposte a vincolo di cui alla legge n° 431 del 8/8/1985

Art. 6

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua secondo due modi di intervento:

l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di iniziativa pubblica o lottizzazione convenzionata di iniziativa privata) e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento diretto è consentito soltanto: per le opere di urbanizzazione e per le attività edilizie da realizzarsi nelle zone di interesse pubblico, nelle zone agricole e nelle zone parzialmente edificate limitatamente a quanto esplicitato nelle norme relative alle citate zone omogenee.

In tutte le altre zone omogenee, il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo.

Art. 7

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) Indice di fabbricabilità territoriale:

E' il rapporto (mc/mq.) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che il P.R.G. destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione del P.R.G. nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) Attrezzature:

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione del P.R.G., nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3) Destinazioni d'uso:

Per ogni zona sono stabilite, dal P.R.G., una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria:

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

5) Superficie minima del lotto:

Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6) Indice di copertura:

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7) Altezze:

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal P.R.G. e da particolari norme vigenti (6), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti stret-

tamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita, per gli edifici allineati a filo strada, dal ciglio del marciapiede o, in mancanza del piano stradale, dal piano di sistemazione esterna dell'edificio, se arretrato dal filo stradale) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura, o, in mancanza dal piano del medesimo terrazzo); per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangoli, o multilenei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% nè di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

8) Volume:

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti (7) se coperto.

9) Numero dei piani:

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro (piano attico) ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del Regolamento Edilizio.

10) Distacco fra gli edifici:

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

11) Distacco dai confini:

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

12) Accessori:

Nelle zone ove consentito specificatamente, potranno essere costruiti ma ad un piano solo, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilite nella tabella dei tipi edilizi.

13) Lunghezza massima dei prospetti:

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14) Spazi interni agli edifici:

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) AMPIO CORTILE: Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 20,00.
- b) PATIO: Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti corcostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) CORTILE: Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella della somma delle pareti che la circondano.
- d) CHIOSTRINA: Si intende per chiostrine uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella

delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 4,00.

15) Indice di piantumazione:

Indica il numero di piante d'alto fusto (n°/ha) per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

16) Larghezza strade urbane:

E' la larghezza della sede viabile, con esclusione dei marciapiedi.

17) Distanza dalle strade extraurbane:

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza ed il ciglio stradale, come definito dall'art. 2 del D.M. del 1/4/1968.

18) Superficie utile o agibile:

Per superficie utile o agibile, si intende la superficie di pavimento delle unità immobiliari, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte, finestre e di eventuali scale interne, logge e balconi non chiusi.

19) Porticati:

(Porticati o portici) Si intendono gli spazi aperti su aree pubbliche ed in linea con eventuali edifici esistenti.

Qualora intervenga con atto pubblico, da trascrivere nei registri immobiliari, l'uso pubblico di tale spazio, il volume racchiuso dal porticato non si conteggia per gli indici fondiari.

CAP. 2

ZONE OMOGENEE: DESCRIZIONI E MODALITA' DI INTERVENTO

ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 8

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e comprendono:

a) - Le strade e le piazze rotabili

b) - I nodi stradali

A) - Le strade rotabili sono classificate come segue:

1) - Strade principali, con funzione prevalentemente regionale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G.

2) - Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso nuovi accessi, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.

3) - Strade secondarie, con funzione prevalentemente

comunale; sono accessibili mediante normale immissione.

4) - Strade interne, con funzione prevalentemente capillare; sono accessibili in qualunque punto; eventuali strade a fondo cieco, dovranno essere provviste di piazzuola terminale di ritorno.

B) - I nodi stradali possono essere attrezzati, semaforizzati o ad immissione normale.

Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che specificheranno nel dettaglio le modalità costruttive.

Art. 9

P A R C H E G G I

I parcheggi previsti dal P.R.G. e dalle presenti norme si suddividono in:

- 1) - Aree per parcheggio pubblico riportate nelle Tavole del P.R.G.; la delimitazione di tali aree se pur vincolante può subire, con la redazione dei progetti esecutivi, modestissime variazioni di superficie.
- 2) - I parcheggi in zone residenziali di espansione, in zone parzialmente edificate ed in zone per impianti produttivi, avranno una superficie rapportata al volume o alle superfici edificabili, così come specificato dalle presenti norme di attuazione. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici.
- 3) - I parcheggi in zone totalmente edificate vanno previsti nella misura indicata dalle presenti norme. Per il rispetto dello standard previsto, è consentito, con la redazione degli strumenti urbanistici preventivi, computare gli spazi ricavati nelle costruzioni previste e gli spazi a parcheggio previsti nelle immediate vicinanze dal P.R.G.

Art. 10

VERDE ALBERATO (F 10)

Le aree di tale zona omogenea, poste nell'immediata vicinanza del tessuto edificato, sono sottoposte alla normativa della legge n° 431 del 8/8/1985.

In considerazione dell'instabilità geologica che esse presentano sono destinate esclusivamente alla messa a dimora di piante ad alto fusto.

depennato

Sino all'approvazione dei piani paesistici regionali di cui all'art. 1/bis della legge 8/8/1985 n° 431 è tassativamente vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici o dei luoghi.

Art. 11

ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (F O)

Le aree a verde pubblico attrezzato sono destinate alla creazione di spazi attrezzati urbani e di quartiere.

In esse sono ammesse soltanto attrezzature per il tempo libero e più specificatamente:

- Attrezzature per il gioco dei bambini
- Attrezzature per il gioco dei ragazzi
- Attrezzature per il tempo libero degli adulti
- Attrezzature mobili per la ristorazione.

In tali aree il P.R.G. si attua mediante progetti unitari che estesi ad una intera zona, consenta l'intervento diretto, nel rispetto della normativa seguente:

- Densità territoriale : 0,01 mc/mq
- Indice di copertura : 1/20 mq/mq
- Altezza massima degli edifici : 4,50 m.
- Numero massimo dei piani : 1
- Distacco minimo dai confini : 10,00 m.
- Distacco minimo dalla sede stradale: 10,00 m.

La spesa per la realizzazione di tali spazi attrezzati, sono da reperire attraverso gli oneri di urbanizzazione primaria, che pertanto dovranno essere calcolati in modo tale da assicurare l'effettiva realizzazione di quanto sopra.

Art. 12

ZONE PER IMPIANTI SPORTIVI (F 4)

Tali aree sono destinate alla creazione di attrezzature ed impianti sportivi di carattere urbano e di quartiere.

L'intervento, esclusivamente di carattere pubblico dovrà tendere soltanto alla realizzazione di costruzioni inerenti alle attività sportive e al tempo libero.

depennato

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento diretto, nel rispetto della normativa che segue:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| - Densità edilizia territoriale | : 1,50 mc/mq. |
| - Indice di copertura | : 1/4 mc/mq. |

Gli indici e parametri di zona riverranno dalla specifica progettazione del servizio previsto.

Depennato

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - Altezza massima degli edifici | : 18,00 m. |
| - Numero massimo dei piani | : 2 |
| - Distacco minimo dai confini | : 10,00 m. |
| - Distacco minimo dalle sedi stradali | : 10,00 m. |

Art. 12/bis

PARCO URBANO
(F1/A - F1/B) F1/C

F3 e D3 = F1/C

Tale zona omogenea, ricadente su un'area con elevata instabilità geologica e soggetta a movimento franoso è destinata a parco pubblico urbano.

Tale area è destinata prevalentemente alla piantumazione di alberi ad alto fusto in grado di stabilizzare il movimento franoso; sono tuttavia consentiti:

- Impianti sportivi di piccole dimensioni
- Attrezzature per il gioco dei bambini
- Spazi attrezzati per il ristoro e lo svago.

E' vietata tassativamente qualunque forma di manufatto edilizio.

Per i manufatti edilizi esistenti nella zona « F1/C » saranno consentiti i soli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 457/78, tesi a destinare tali manufatti edilizi ad attrezzature di supporto ed a servizio del parco esistente.

Art. 13

ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE E PER L'ISTRUZIONE
(F2-F3-F5-F6-F7-F8-F13-F14-F15)

Le zone per attrezzature urbane e di quartiere sono destinate esclusivamente ai servizi di uso pubblico e di interesse generale e per le quali si prevede l'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale, degli Enti pubblici preposti ^{depenmato} e di privati cittadini che ne facciano apposita richiesta e stipolino una apposita convenzione con l'Ente Amministrativo.

Il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, nel rispetto della normativa che segue:

- | | | |
|---------------------------------|---|-------------|
| - Densità edilizia | : | 3,00 mc/mq. |
| - Indice di copertura | : | 3/5 mq/mq. |
| - Altezza massima degli edifici | : | 10,00 m. |
| - Distacco dai confini | : | 5,00 m. |
| - Distacco dalle sedi stradali | : | 6,00 m. |

depenmato e
sostituito

Art. 13/bis

AREA PER DISCARICA CONSORTILE *controllata*
(F 16)

Questa zona omogenea, posta a ridosso del confine con il Comune di Deliceto, è destinata alla già progettata e finanziata discarica di rifiuti urbani dei Comuni di S. Agata, di Deliveto e Accadia.

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto nel rispetto della normativa seguente:

- | | | |
|---------------------------------|---------|--------|
| - Densità edilizia fondiaria | : 3 | mc/mq. |
| - Altezza massima dei manufatti | : 10,50 | m. |

↑
depenmato, in quanto gli indici e parametri di zona sono quelli riverisuti dal progetto esecutivo dell'opera già approvata.

CAP. 3

ZONE RESIDENZIALI

Art. 14

NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le aree e gli edifici compresi tra le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Vi sono esclusi: depositi e magazzini di vendita all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato che producono rumori e odori molesti, macelli, stalle, pollai, porcilaie ed ogni altra attività che ad insindacabile giudizio del Sindaco, contrasti il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali si suddividono in:

- Zone residenziali totalmente edificate di particolare valore storico, artistico ed ambientale
- Zone residenziali parzialmente edificate
- Zone di espansione.

Art. 15

Il presente articolo va opportunamente adeguato ai suggerimenti e prescrizioni in merito formulate dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Bari, ...

ZONA RESIDENZIALE TOTALMENTE EDIFICATA DI PARTICOLARE
VALORE STORICO ARTISTICO ED AMBIENTALE

(A)

In tale zona diffusamente edificata, di elevato valore storico e ambientale, la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono tuttavia consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Attrezzature di interesse collettivo
- Studi professionali e commerciali
- Laboratori artigianali purchè, ad insindacabile giudizio dell'Ufficiale Sanitario, non producano odori, fumi e rumori incompatibili con la residenza.
- Autorimesse singole o multiple, pubbliche o private.

Il P.R.G. si attua mediante la redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero che di iniziativa pubblica sia esteso all'intera zona omogenea.

Lo strumento urbanistico attuativo, sulla scorta di un'attenta analisi, storica, morfologica e tipologi-

ca dell'intero patrimonio edilizia dovrà definire puntualmente una serie di interventi come di seguito riportati:

- Ristrutturazione Urbanistica: intesa a verificare ed eventualmente a correggere i rapporti con la struttura urbana e territoriale esistente.
- Riassetto Viario: va riferito all'analisi e revisione dei sistemi viari che investono la struttura della zona con il fine di garantire l'uso a funzioni compatibili con l'organismo urbano.
- Revisione dell'Arredo Urbano: riguarda le vie, le piazze e gli spazi pubblici o privati esistenti.
- Risanamento Conservativo: intervento tendente alla conservazione del manufatto edilizio attraverso operazioni di consolidamento statico, di ridistribuzione degli ambienti e di ridipintura delle facciate con il rigoroso divieto di sostituzione o di demolizione anche parziale di elementi essenziali dello edificio.
- Conferma dell'Edificato con Trasformazione Tipologica: intervento tendente al rinnovo delle cellule abitative attraverso una trasformazione tipologica che consenta con una diversa articolazione, di ottenere al-

loggi di diversa superficie ovvero alloggi adeguati agli standards igienico-sanitari della vigente legislazione con o senza aumento di volume.

- Sostituzione Edilizia con Conferma dell'Impianto Urbanistico: intervento che nel rispetto morfologico dell'impianto, consente la sostituzione edilizia persino con la demolizione delle cellule con altre diverse per impianto, articolazione e volume da quelle preesistenti.
- Nuova Edificazione: intervento tendente all'edificazione di nuove unità residenziali su lotti inediti posti all'interno della zona omogenea.
- Restauro Conservativo: è la normativa tendente alla totale integrale dell'organismo architettonico con la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali con l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte che non rivestano interesse ai fini della qualità e della storia dell'edificio.
- Intervento Edilizio Diretto: sino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria e di risanamento sta-

tico che non alteri le caratteristiche tipologiche distributive degli edifici con la sola eccezione degli edifici che danneggiati dal sisma del 1980 sono stati inclusi nel piano di recupero previsto dalla legge 14/5/1981 n° 219.

A causa dalla elevata densità edilizia il reperimento di aree per attrezzature pubbliche, di cui agli standards previsti dalla vigente legislazione, potrà avvenire ove non sia possibile nelle immediate vicinanze.

Art. 16

ZONA PARZIALMENTE EDIFICATA

(B)

In tale zona diffusamente edificata la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono tuttavia consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Attrezzature di interesse collettivo
- Studi professionali e commerciali
- Laboratori artigianali con non più di 5 dipendenti purchè le lavorazioni non producano odori, fumi e rumori incompatibili con la residenza.
- Autorimesse singole o multiple, private o pubbliche.

Il P.R.G. si attua mediante la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea.

A causa dell'esiguità delle aree inedificate, sono da considerarsi a servizio delle zone edificate tutte le aree di interesse pubblico per: verde attrezzato, attrezzature di interesse collettivo e per parcheggi.

La normativa vigente per le zone omogenee edificate è la seguente:

- ~~Densità edilizia territoriale~~ : ~~4,80 mc/mq~~
- Densità edilizia fondiaria : ^{5,00} ~~10,20~~ mc/mq
- Altezza massima edificabile : 10,80 m.
- Numero massimo dei piani : 3

depenato

←
modificato in
5 mc/mq

L'altezza massima come innanzi esplicitata, può essere superata solo con i volumi tecnici, purchè contenuti entro gli stretti limiti indispensabili e comunque nel limite massimo di $\frac{1}{3}$ dell'intera superficie coperta.

Art. 17

ZONA RESIDENZIALE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
(C1/A)

Questa zona ha una destinazione d'uso legata agli interventi per l'edilizia economica e popolare, dotata di un Piano Particolareggiato attuativo approvato dalla Regione Puglia con delibera n° 640 del 25/1/1982, il P.R.G. recepisce in toto lo studio effettuato assimilandolo a strumento attuativo del Piano.

La destinazione d'uso prevalente è per l'edilizia residenziale semintensiva.

Sono tuttavia consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Unità immobiliari per attività commerciali
- Autorimesse singole e private
- Luoghi di riunione e svago.

Il P.R.G. si attua solo, secondo le previsioni dello studio planovolumetrico, con il rilascio di singole concessioni, valgono pertanto le norme previste dallo Strumento attuativo.

Art. 18

Decernato, in quanto gli indici, i parametri edilizi e le destinazioni d'uso per la zona «C1/B» sono quelli rivincenti dal PP approvato con Decreto Sindacale n. 1145 del 29/01/90 da considerarsi ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE di attuativo del PRG in esame.

(C1/B)

Questa zona omogenea ha una destinazione d'uso prevalentemente per edilizia residenziale semintensiva, sono tuttavia consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Unità immobiliari per attività commerciali e direzionali
- Autorimesse singole e private.

Sono inoltre consentiti in edifici a sè stanti:

- Attrezzature di interesse collettivo di quartiere
- Magazzini di vendita
- Luoghi di riunione, svago e ristoro con impianti inerenti.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei Comparti di minimo intervento, attraverso il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i singoli proprietari dell'intera

zona omogenea, con la quale siano definiti tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la zona omogenea in questione.

La normativa che definisce la zona è la seguente:

- Densità edilizia territoriale : 2,00 mc/mq
- Densità edilizia fondiaria : 3,10 mc/mq
- Altezza massima edificabile : 10,50 m.
- Numero massimo dei piani : 3
- Distacco minimo dagli edifici : 10,00 m.
- Distacco minimo dalle sedi stradali : 3,00 m.
- Rapporto di copertura : 1/2
- Spazi per il parcheggio : 3 mq/abit.
- Spazi per il verde attrezzato : 9 mq/abit.
- Spazi per attrezzature di inter.collet.: definiti dal P.R.G. in aree vincolate.

Art. 19

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

(C2 - C3 - C4)

Tali zone omogenee hanno una destinazione d'uso prevalentemente per edilizia residenziale.

Sono tuttavia consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Unità immobiliari per attività commerciali e direzionali
- Autorimesse singole e private.

In edifici a sè stanti, sono inoltre consentiti:

- Attrezzature di interesse collettivo
- Grandi magazzini di vendita
- Luoghi di riunione, svago e ristoro.

Lo strumento attuativo di tali zone omogenee è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona omogenea.

Le norme urbanistiche che regolano lo sviluppo di tali zone sono:

- Densità edilizia territoriale : 1,30 mc/mq
- Densità edilizia fondiaria : 2,10 mc/mq
- Spazi pubblici :
- Istruzione : definita dal
P.R.G. in zone vincolate
- Attrezzature collettive : definite dal
P.R.G. in zone vincolate
- Verde pubblico : 9,00 mq/abit.
- Parcheggio : 3,00 mq/abit.
- Altezza massima edificabile : 7,50 m.
- Dimensione minima dei lotti : 300 mq.
- Indice di copertura : 1/3
- Distacchi minimi dagli edifici : 10,00 m.
- Numero massimo dei piani : 2
- Distacco minimo dai confini : 5,00 m.

Tipo edilizio ammesso: case isolate plurifamiliari, case in linea e a schiera unifamiliari e plurifamiliari.

Ai fini del rispetto degli standards urbanistici si farà riferimento ad una dotazione di 100 mc. per abitante.

Per la zona "C2" valgono gli indici e parametri edilizi nonché le destinazioni d'uso riverenti dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare adottato con delibera di C.C. n. 124 del 26/03/85.

Art. 20

ZONA OMOGENEA PER INSEDIAMENTI TURISTICI

(CT)

Tale zona ha una destinazione prevalentemente turistica residenziale, sono pertanto consentiti:

- Negozi e pubblici esercizi
- Unità immobiliari per la residenza
- Ristoranti, bar ed attrezzature per il turismo
- Alberghi
- Ostelli per la gioventù
- Sale di riunione e di svago
- Autorimesse singole e multiple.

Il P.R.G. si attua mediante la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di una lottizzazione convenzionata estesa ai comparti minimi di intervento definiti dal P.R.G.

La normativa che definisce l'edificazione della zona omogenea è la seguente:

- Densità edilizia territoriale : 0,50 mc/mq.
- Densità edilizia fondiaria : 0,75 mc/mq.
- Altezza massima degli edifici : 7,50 m.

- Distacco minimo dagli edifici : 12,00 m.
- Distanza minima dai confini : 6,00 m.
- Spazi per le attrezzature collettive : 3,00 mq/abit.
- Spazi per il parcheggio : 3,00 mq/abit.
- Spazi per il verde privato : 3,00 mq/abit.
- Spazi per il verde attrezzato : 9,00 mq/abit.

Tipo edilizio ammesso, case isolate e a schiera.

Ai fini della verifica degli standards per abitante si farà riferimento ad una cubatura per abitante pari a 80 mc/ab.

Per camping e caravan-camping si farà riferimento ad una dotazione di 40 mq/ab.

Art. 21

VERDE PRIVATO

(F 11)

Tali aree poste a ridosso del tessuto abitato di più recente formazione sono vincolate al fine di tutelare il paesaggio naturale.

In tali zone sono consentite, nel rispetto della destinazione d'uso agricola, costruzioni amovibili sulla base di un indice limitato pari a 0,01 mc/mq. aventi comunque un'altezza non superiore a m. 3,00.

Deposito

CAP. 4

Art. 22

ZONA PRODUTTIVA PER LE ATTIVITA' CONNESSE
CON L'ATTIVITA' AGRICOLA
(D1)

Tale zona omogenea posta a ridosso dell'abitato è destinata ad impianti ed attrezzature connesse con l'attività dell'agricoltura.

In tale zona omogenea sono consentiti:

- Depositi di attrezzi e macchine agricole
- Depositi e magazzini di prodotti agricoli
- Impianti per la frigoconservazione di prodotti orticoli e di prodotti zootecnici
- Unità residenziali per la custodia in misura non superiore a mq. 140 per ciascuna unità produttiva.

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea nel rispetto della normativa che segue:

- Densità edilizia territoriale : 2,00 mc/mq
- Densità edilizia fondiaria : 3,00 mc/mq
- Indice di copertura : 1/2 mq/mq
- Altezza massima edificabile : 8,00 m.
- Spazi pubblici: 10% dell'intera superficie territoriale

Art. 23

← Determinato (v. nota)

ZONA PRODUTTIVA PER L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO

(P2)

Tale zona è destinata all'insediamento di piccoli e medi laboratori artigianali di servizio che per le loro dimensioni e per il particolare tipo di attività svolta non possono essere alloggiati nelle zone residenziali.

In tali aree sono consentiti:

- Officine per la riparazione e la manutenzione di attrezzi e macchine agricole
- Officine per la manutenzione e la riparazione di autoveicoli
- Laboratori artigianali di piccole dimensioni
- Attività commerciali comunque connesse con l'attività produttiva
- Attrezzature consortili per lo sviluppo dell'artigianato locale
- Alloggi per la custodia in misura non superiore a mq. 140 per ciascuna unità produttiva
- Uffici anche consortili per la conduzione della attività artigianale.

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica esteso alla intera zona omogenea e redatto nel rispetto della normativa che segue:

- Densità edilizia territoriale : 2,00 mc/mq
- Densità edilizia fondiaria : 3,00 mc/mq
- Indice di copertura : 3/5 mq/mq
- Alterza massima edificabile : 9,00 m.
- Spazi per il parcheggio: 5% dell'intera superficie
- Spazi pubblici : 5% dell'intera superficie

Art. 24

(v. nota)

ZONA PRODUTTIVA PER OIFICI PER LA PRODUZIONE
DELL'OLIO D'OLIVA
(D3)

Tale zona omogenea posta a ridosso della strada Comunale per S. Maria d'Olivola è destinata ad impianti e attrezzature connesse con la produzione dell'olio d'oliva. In tale zona omogenea sono consentiti:

- Impianti per la lavorazione dell'olivo
- Impianti per la commercializzazione del prodotto oleario
- Unità immobiliari destinate ad uffici ed alla guardia dell'opificio.

Il P.R.G. si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona omogenea nel rispetto della normativa che segue:

- Densità edilizia territoriale : $\overset{1,00}{\boxed{2,00}}$ mc/mq
- Densità edilizia fondiaria : $\overset{2,00}{\boxed{3,00}}$ mc/mq
- Indice di copertura : 1/2 mq/mq
- Altezza massima edificabile : $\underline{12,00}$ m.
- Spazi pubblici : 10% dell'intera superficie territ.

Art. 25

(V. nota)

VERDE AGRICOLO

(E/A1)

Tali zone sono destinate prevalentemente alle attività agricole propriamente dette e a quelle attività intimamente connesse con tale settore produttivo.

In tali zone sono consentiti:

- Edifici per aziende rurali
- Stalle, porcili, silos, serbatoi idrici
- Ricoveri per attrezzature agricole
- Allevamenti di bestiame su scala industriale
- Alloggi da utilizzarsi esclusivamente per la conduzione agricola.
- Costruzioni per attività comunque connesse con il settore agricolo
- Impianti per la vendita di combustibili liquidi e gassosi
- Impianti per la produzione di calcestruzzo e malta preconfezionata.

L'attività edilizia è regolamentata tramite il rilascio di concessioni edilizie singole, nel rispetto della normativa che segue:

- Densità edilizia territoriale : 0,03 mc/mq.
- Distacco minimo dagli edifici : 12,00 m.
- Distacco minimo dai confini : 6,00 m.
- Distacchi minimi dalle sedi stradali : 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a m. 7,50; m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,50 e m. 15,00
- Altezza massima degli edifici : 7,50 m.
- Numero massimo dei piani : 2

Sono consentite deroghe all'altezza per particolari impianti, quali silos e manufatti realizzati per particolari necessità.

5) Per particolari attrezzature o impianti agricoli: quali stalle industriali, silos, impianti oleari ecc. è consentito superare la densità edilizia territoriale sino ad un massimo di 0,25 mc/mq.

In attuazione del disposto dell'art. 51 lettera g della legge regionale n° 56/80, al fine di consentire interventi finalizzati allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo, è consentito per le

aziende agricole aventi terreni non confinanti
(ricadenti sempre nel territorio di S. Agata),
l'accorpamento delle aree al fine di consentire
l'edificazione di manufatti per la conduzione e
l'incremento dell'attività agricola.

Tale accorpamento dovrà avvenire previo as-
servimento delle aree in questione con atto pubbli-
co regolamente registrato e trascritto a cura e
spesa del richiedente.

Art. 26

← Depennato (vedi indici e parametri
zona EA1)

ZONE AGRICOLE DI COMPLETAMENTO

(E/A3)

Queste zone omogenee concernono i centri rurali di S. Agata che sviluppatasi nel corso degli anni costituiscono anche se solo in determinati periodi dello anno, autentiche borgate del Comune.

Queste zone omogenee, definite dal P.R.G. nelle Tav. 17a e 17b hanno una destinazione d'uso prevalentemente per l'edilizia residenziale agricola del tipo semintensiva, sono tuttavia consentiti:

- Negozi di prima necessità e pubblici esercizi
- Autorimesse singole e private
- Ricoveri per animali con l'esclusione di allevamenti industriali; purchè essi siano realizzati a non meno di 20,00 m. dall'unità residenziale ed a 10,00 m. dai confini di proprietà
- Ricoveri per attrezzature agricole
- Magazzini, silos e serbatoi per il prodotto agricolo.

L'attività edilizia è regolamentata tramite rilascio di concessioni singole nel rispetto della normativa che segue:

- Lotto minimo di intervento : 400 mq.
- Densità edilizia fondiaria : 1,5 mc/mq.
- Distacco minimo dai confini : 6,00 m.
- Distacco minimo dagli edifici : 12,00 m.
- Distacco minimo dalle sedi stradali : 5,00 m. per
strade di larghezza inferiore a m. 7,50; m. 7,50 per
strade di larghezza compresa tra m. 7,50 e m. 15,00
- Altezza massima degli edifici : 7,50 m.
- Numero massimo dei piani : 2
- Superficie per parcheggio : 5 mq/100 mc.

Sono consentite deroghe alla massima altezza per particolari impianti quali silos e manufatti realizzati per particolari necessità legate alla conduzione agricola.

CAP. 5

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO SPECIALE

Art. 27

(v. nota)

AREE BOSCHIVE

Le aree comprese in tali zone sono tutelate secondo le leggi 20/6/1877, il Testo Unico 30/12/1923 n°3267 e la legge 8/8/1985 n° 431.

Nei boschi sono consentite costruzioni sulla base di un indice limitato a 0,01 mc/mq e destinate esclusivamente alla custodia, ai posti di controllo antincendio ed alla gestione dell'azienda silvana, previo parere favorevole vincolante dell'Ispettorato Forestale e dell'Ufficio Urbanistico Regionale che possono impedire qualsiasi edificazione in casi particolari e quando il bosco assolve prevalenti funzioni protettive e paesaggistiche.

Nei rimboschimenti esistenti, ed in quelli che in futuro verranno attuati è comunque vietato qualsiasi

tipo di costruzione sia mobile che semifissa.

Nella zona boschiva è esclusa l'apertura di cave e così pure, per motivi paesaggistici nelle zone dove possono essere visibili dalla strada di tipo superiore alla interpoderale.

Parte del territorio è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi della legge forestale 30/12/1923 n° 3267 e quindi soggetto alla norma relativa.

In particolare i lavori di trasformazione di cespugli o saldi di terreno a cultura agricola o comunque a lavorazioni periodiche, sono soggetti ad autorizzazione dell'Ispettorato Forestale.

Le opere sia pubbliche che private, che comportino movimento di terreno (strade, acquedotti, elettrodotti, costruzioni di fabbricati ecc.) devono rispettare il patrimonio boschivo ed essere sottoposte al parere del predetto organo per l'adozione delle norme esecutive intese ad assicurare la stabilità del suolo ed il regolare regime delle acque.

Ai sensi della legge n° 47 del 1/3/1975, tutte le zone boschive danneggiate o distrutte dal fuoco anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, purchè comprese nei piani regionali previsti da detta legge, non

possono avere destinazioni diverse da quella in atto prima dell'incendio.

I beni silvo-pastorali appartenenti al Comune di S. Agata sono demaniali e come tali sono inalienabili, non gravabili di ipoteche nè espropriabili per pubblica utilità, nè suscettibili di usucapione.

Gli stessi sono soggetti ad uso civico e come tali non possono mutare di destinazione se non nei limiti e per fini previsti dalla legge 26/2/1928 n° 332.

Art. 28

VERDE AGRICOLO DI INTERESSE PAESAGGISTICO

(E/A2)

Le aree e gli immobili compresi in tali zone sono tutelate secondo le leggi 8/8/1985 n° 431 e 20/6/1939 n° 1497, Reg. n° 1357.

Per tali zone è vietata, fino all'adozione da parte della Regione Puglia dei piani paesistici, di cui all'art. 1/bis della legge 8/8/1985 n° 431, ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 29

VERDE AGRICOLO SPECIALE E/A4

AREA DI RISPETTO FLUVIALE LEGGE 8/8/1985 N° 431

Tali aree poste a ridosso del Torrente Calaggio (Carapelle) e delimitate dal P.R.G. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/6/39 n° 1497.

Le aree comprese in tali zone pur avendo la medesima normativa della zona agricola E/A1 devono rispettare in forma integrativa le norme di seguito riportate:

- Sono tassativamente vietate le aperture di cave e le costruzioni di manufatti edilizi che ad insindacabile giudizio degli organi tutori possano deturpare l'ambiente naturale;
- Le realizzazioni di tutte le opere, sia pubbliche che private, che comportino movimenti di terra devono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere vincolante dell'Ufficio Urbanistico Regionale;

- Il rilascio delle concessioni edilizia, per manufatti da realizzarsi in tali zone è subordinato al rilascio del nulla osta da parte dell'Ufficio Urbanistico Regionale, ai sensi della legge n° 1497 del 20/6/1939.

Art. 30

VERDE AGRICOLO SPECIALE E/A5

AREA DI RISPETTO DEI MONUMENTI STORICI

Tali aree, poste a ridosso del complesso Conventuale di S. Antuono e del Ponte Romano, sono vincolate al fine di tutelare il rapporto esistente tra monumenti e paesaggio naturale, nonchè per garantire la percezione dell'organismo architettonico.

In tali zone sono consentite, nel rispetto della destinazione d'uso agricola, costruzioni sulla base di un indice limitato pari a 0,01 mc/mq aventi comunque una altezza non superiore a m. 3,00, *previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologica della Puglia di Taranto.*
Sono altresì consentiti edifici pubblici da realizzare per la tutela e la valorizzazione dei monumenti in questione.

Art. 31

AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

(F12)

Tali aree, poste a ridosso del cimitero esistente, a norma del T.U. 27/7/1934 n° 1265 sono soggette al divieto assoluto di edificazione con la sola eccezione di edilizia funeraria.

Sono fatte salve piccole costruzioni rimovibili per la vendita di fiori, per le quali la concessione edilizia dovrà essere limitata nel tempo.

Sono fatte salve comunque le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti e compresi in tali zone, come anche le costruzioni di recinzione ed opere straordinarie per la conduzione di fondi agricoli.

Art. 32

ZONE DI RISPETTO STRADALE

Le aree di rispetto stradale, rappresentano gli spazi minimi di protezione ai nastri stradali.

In tali aree di rispetto è vietata qualsiasi forma di edificazione, con la sola eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti.

CAP.6

PROGRAMMATICITA' NELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 33

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Fatto salvo l'obbligo per il Comune di dotarsi dei Piani pluriennali di attuazione, così come previsti dall'art. 13 della legge 28/1/1977 n° 10, nei contenuti e nelle forme previste dalla legge regionale, n° 6 del 12/2/1979.

L'Amministrazione Comunale entro un anno dalla adozione del P.R.G. formula dei "Programmi poliennali" che rappresentano l'indirizzo ed il necessario riferimento dell'iniziativa urbanistica comunale.

Tali programmi, approvati dal Consiglio Comunale contengono:

- a) L'indicazione delle attrezzature pubbliche da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri enti.
- b) Le aree per le quali il Comune vuole procedere alla redazione di P_iani Particolareggiati.

- c) Le precisazioni delle aree per le quali è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione convenzionata, estesi ai comparti di minimo intervento indicati dal P.R.G.

Art. 34

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione di costruzione.

Art. 35

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio

è subordinata alla preventiva approvazione da avvenire secondo le normative previste dalla legge regionale n° 56 del 31/5/1980, di un progetto urbanistico attuativo, consistente in un Piano Particolareggiato di esecuzione o di una lottizzazione convenzionata.

Art. 36

← Depennato; norme già contenute nel R.E.
(art. 21)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G. i programmi poliennali di attuazione nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalla presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6/8/67 n°765, anche alla stipulazione tra il Comune e la proprietà interessata, di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante

delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria; in luogo delle quali ultime, potranno richiedersi opere di allacciamento della zone ai pubblici servizi, saranno definiti in apposita convenzione.

Art. 37

← Depennato; norme già contenute nell'art. 21 R.E.

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale, apposita domanda su carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dal progetto redatto da un ingegnere o architetto iscritto al relativo albo professionale.

Gli atti progettuali saranno composti dai seguenti elaborati:

1) Una relazione generale e dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G. vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni e alle coperture;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecu-

zione da parte dei privati, di recinzione, illuminazione, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme del presente articolo sostituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

- 2) Stralci degli elaborati del P.R.G. attinenti in Piano di Lottizzazione;
- 3) Mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nel P.R.G. vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- 4) Estratto autentico della mappa catastale nella più grande scala disponibile (1:1000; 1:2000; 1:4000) ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, delle proprietà interessate e della loro consistenza;
- 5) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto 1:5000 con l'indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di un metro e quote

planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc. e tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- 6) Planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento di massima;
- 7) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata, suddivisione in unità minime d'intervento delle aree edificabili; specificazione in ordine all'arredo urbano;
- 8) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano di lottizzazione;
- 9) Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano di lottizzazione;
- 10) Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune e i proprietari;

11) Convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili nel piano di lottizzazione, che deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie, nella misura stabilita dal D.M. 1444 del 2/4/1968, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute ed eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco

- predisposto da Enti Pubblici o assicurazioni professionali o di categoria;
- i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiore a 10 anni dalla stipula della convenzione;
 - congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico del proprietario;
 - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso di persistere dell'inosservanza;
 - nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni . dovuto per il rilascio delle concessioni, va portato in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione.

Il Piano di Lottizzazione viene attuato con la disciplina fissata dall'art. 15 della l.r. 12/2/1979 n°6 sui comparti.

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presa entro novanta giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 21 della l.r. 31/5/1980 n° 56.

Entro il termine di 180 giorni, decorrenti dalla data di apposizione del visto di legittimità da parte della Sezione Provinciale Decentrata di Controllo sugli Atti degli Enti Locali sulla delibera del Consiglio Comunale di approvazione del Piano di Lottizzazione, il Segretario Generale del Comune convoca i proprietari interessati alla lottizzazione, per stipulare la convenzione regolante i rapporti tra gli stessi ed il Comune.

Decorso inutilmente il termine suindicato, gli oneri riportati nella convenzione saranno aggiornati sulla base degli indici ufficiali ISTAT in vigore alla data della effettiva stipula della convenzione predetta.

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spesa del concessionario.

Copia della stessa è depositata per il periodo di validità presso la segreteria comunale.

Per la lottizzazione d'Ufficio si segue il procedimento di formazione ed approvazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, dopo che ai proprietari degli immobili interessati sia stato inutilmente rivolto dal Sindaco l'invito a presentare, entro un termine prefissato e congruo, il Piano di lottizzazione convenzionata.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Art. 38

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO

LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO

L'utilizzazione degli indici di densità edilizia territoriale e fondiaria, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizia di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita da una o più proprietà, nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della concessione edilizia, sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 39

COMPARTI DI MINIMO INTERVENTO

I comparti di minimo intervento costituiscono l'unità minima di superficie per la quale è possibile redigere uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata).

Essa ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, le ripartizioni degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti attuativi.

Art. 40

(v. nota)

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini del computo degli oneri relativi ai costi di urbanizzazione, sia per gli interventi urbanistici preventivi sia per gli interventi urbanistici diretti, le opere di urbanizzazione sono:

Opere di urbanizzazione primaria

- 1) Strade residenziali
- 2) Spazi di sosta e di parcheggio
- 3) Rete fognante
- 4) Impianto di depurazione
- 5) Rete di distribuzione del gas
- 6) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- 7) Rete di distribuzione idrica
- 8) Rete telefonica
- 9) Illuminazione pubblica
- 10) Verde attrezzato per uso collettivo
- 11) Allacci ai pubblici esercizi.

Opere di urbanizzazione secondaria

- 1) Asilo nido
- 2) Scuola materna

- 3) Scuola elementare
- 4) Scuole medie
- 5) Chiese ed altri edifici per il culto
- 6) Centri civici di quartiere
- 7) Centri sociali di quartiere
- 8) Attrezzature culturali di quartiere
- 9) Attrezzature sanitarie
- 10) Mercati di quartiere
- 11) Spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere.

Art. 41

Depernato

ELEMENTI FONDAMENTALI PER LA REDAZIONE
DELLE CONVENZIONI

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria così come definite dall'art. precedente, e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle lottizzazioni o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni.

- c) Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle ope-

re di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.

- d) L'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione.
- e) L'impegno di eseguire a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici esercizi.
- f) Rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio.

Art. 42

Depennato

ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E PER LA
ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE
SECONDARIA

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui, la cessione dia luogo, ad inconvenienti per il Comune; come può convenire pure, che in luogo della cessione parziale delle aree, per singole opere, vengano cedute integralmente per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 43

VALIDITA' PER LE AUTORIZZAZIONI ALLE LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione per la lottizzazione, fatto salvo le indicazioni del Programma poliennale di attuazione, (art. 13 Legge 28/1/77 n° 10) ha la validità massima di dieci anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 44

OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI, PROGETTI RELATIVI, ESECUZIONI, CONTROLLI

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sono tutte quelle previste dal P.R.G. e nelle presenti norme di attuazione, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono esse-

re autorizzati così come previsti dal Regolamento Edilizio.

Gli uffici comunale possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto; a tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 45

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino al 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 46

SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELL'ESECUZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno lo 80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spesa del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 47

CONCESSIONI EDILIZIE DELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel presente regolamento.

Art. 48

COMPILAZIONE DI UFFICIO DEI PROGETTI
DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree edificabili, con l'invito a dichiarare entro trenta giorni dalla notifica se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi, sono applicabili, anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati dalle presenti norme, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

Art. 49

VALIDITA' DEL P.R.G. E NORME TRANSITORIE

Il P.R.G. ha validità su tutto il territorio comunale, dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale.

Ogni altro strumento urbanistico antecedente, fatto salvo le lottizzazioni convenzionate approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, si intendono decadute e abrogate.

Sono fatte salve le costruzioni già iniziate e quelle inerenti a concessioni edilizie i cui lavori abbiano avuto inizio nei termini di validità della licenza e/o concessione edilizia purchè le opere vengano ultimate entro il periodo stabilito dalla licenza o concessione edilizia.

Sono escluse dalle presenti norme transitorie tutte le autorizzazioni e gli elaborati tecnici predisposti per gli edifici danneggiati dal sisma del 1980 inclusi nella normativa della legge 14/5/1981 n° 219.