



COMUNE DI BITONTO

Provincia di Bari

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO ALLA L.R. 56/80

Tavola A

- Norme Tecniche di Attuazione -

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI ATTO GR N°2263 DEL 23/12/2003

Redattore:
ing. Mario Granieri
Dirigente Settore Territorio

Stesura : giugno 1998
adeguamento GR 2263: maggio 2004

Art. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G. -

“L’efficacia del P.R.G. ed il conseguente controllo del Comune sull’attività edilizia e di trasformazione del suolo si estendono su tutto il territorio comunale”.

“ Il P.R.G. 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)”

“Chiunque intenda nell’ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all’esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco” (art. 31 legge urbanistica citata n. 1150).

“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 e con queste norme di attuazione.

“Le disposizioni predette si intendono integrate e modificate dalla normativa di settore statale e regionale vigente e dalle loro eventuali successive modificazioni.”

Art. 1bis – ELABORATI COSTITUENTI IL PRG –

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati grafici e normativi adottati dal Consiglio Comunale con atti n°100 del 24/7/1998 e 79 del 14/9/1999, approvati con prescrizioni dalla Giunta Regionale con provvedimento G.R. n°2263 del 23/12/2003 e adeguati alle prescrizioni regionali giusta atto CC n°26 dell’ 11/02/2004:

ELABORATI GRAFICI

Tavole su aerofotogrammetrico

Tav.10	: Inquadramento intercomunale	sc.1:25.000
Tav.11	: Previsioni di PRG Zona Murgia del Ceraso	sc.1:10.000
Tav.12	: Previsioni di PRG Centro Urbano	sc.1:10.000
Tav.13	: Previsioni di PRG Centro Urbano	sc.1:5000
Tav.14	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte A	sc.1:2.000
Tav.15	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte B	sc.1:2.000
Tav.16	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte C	sc.1:2.000
Tav.17	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte D	sc.1:2.000

Tav.18	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte E	sc.1:2.000
Tav.19	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte F	sc.1:2.000
Tav.20	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte G	sc.1:2.000
Tav.21	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte H	sc.1:2.000
Tav.22	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte I	sc.1:2.000
Tav.23	: Previsioni di PRG Centro Urbano – parte L	sc.1:2.000
Tav.24	: Previsioni di PRG Frazione di Mariotto	sc.1:5.000
Tav.25	: Previsioni di PRG Frazione di Mariotto	sc.1:2.000
Tav.26	: Previsioni di PRG Frazione di Palombaio	sc.1:5.000
Tav.27	: Previsioni di PRG Frazione di Palombaio	sc.1:2.000
Tav.28	: Previsioni di PRG Centro Urbano - Viabilità	sc.1:5.000
Tav.30	: Previsioni di PRG Centro Urbano – Indicazione dei vincoli	sc.1:5.000
Tav.31	: Vincoli aeroportuali (per lunghezza di pista di mt.2220)	sc.1:25.000
Tav.32	: Vincoli aeroportuali (per lunghezza di pista di mt.3000)	sc.1:25.000
Tav.33	: Vincoli aeroportuali (per lunghezza di pista di mt.3000)	sc.1:10.000

Tavole su catastale

Tav.1 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80 Centro Urbano	sc.1:5.000
Tav.2 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80 Frazione Mariotto	sc.1:2.000
Tav.3 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80 Frazione Palombaio	sc.1:2.000
Tav.4/a Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80 SS.98	sc.1:2.000
Tav.4/b Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80 SS.98	sc.1:2.000
Tav.5 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di	

	PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80	Zona C2 Via S.Spirito	sc.1:2.000
Tav.6 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di		
	PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80	Zona C2/C2 bis su Via	
		Palombaio	sc.1:2.000
Tav.7 Cat	: Riporto del Catastale sulla aerofotogrammetria della Variante di		
	PRG all'adeguamento alla L.R. 56/80	Zone B1-C1 e Servizi	
		tra la SS.98 e la S.C.Bit.-S.Spirito	sc.1:2.000

ELABORATI NORMATIVI

Tav.A) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione

Tav.B) Regolamento Edilizio Comunale

- In caso di indicazioni grafiche contrastanti prevalgono quelle riportate nelle tavole in scala maggiore; prevalgono, in ogni caso, le indicazioni di Piano contenute nelle tavole redatte su base catastale;
- Qualora il procedimento di adeguamento alle prescrizioni regionali di cui al citato provvedimento G.R. n°2263/2003, abbia comportato, per mero errore materiale, indicazioni non perfettamente concordanti con quelle contenute negli originari elaborati adottati dal C.C. con atti n°100/1998 e 79/1999, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati di cui agli atti consiliari 100/1998 e 79/1999;
- Restano confermate tutte le Varianti Conformative e/o Normative ad oggi già approvate o in fase di definitiva approvazione ai sensi della legislazione vigente e con le procedure dalla stessa disposte, anche se non riportate, per opportunità/necessità negli elaborati costituenti il PRG come sopra elencati, atteso che questi ultimi rivengono dal procedimento di mero adeguamento alle prescrizioni contenute nell'atto G.R. n°2263/2003.

Art. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione definiti e disciplinati dall'art. 13 della Legge Statale n. 10/1977 e dalla corrispondente L.R. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono strumenti urbanistici secondari:

- A) il Piano Particolareggiato 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;
- B) il Piano di Comparto di iniziativa pubblica e/o privata di cui all'art. 15 della L.R. n. 6/1979;
- C) 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;
- D) 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);
- E) i "Piani di Recupero" di cui al Titolo IV della legge dello Stato n. 457/1978, nonché agli artt. 22, 23, 24 L.R. 56/80;
- F) i "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 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.

Al Piano Regolatore viene data esecuzione anche attraverso la Concessione:

- G) Concessione: trattasi della concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, di cui all'art. 1 della legge dello Stato 28/1/1977 n. 10 e successive modificazioni.

La stessa è sostitutiva dello strumento urbanistico secondario nei casi previsti dal P.R.G.; negli altri casi è successiva all'approvazione e nullaosta dei citati strumenti urbanistici secondari.

Il regolamento Edilizio Comunale disciplina le opere soggette a concessione edilizia, quelle per le quali è necessaria la previa autorizzazione edilizia, nonché gli interventi subordinati alla semplice denuncia di inizio attività ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato comunque:

- 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;
- alla corresponsione del contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 Legge 10/1977 e art. 38 L.R. 56/80, calcolato in conformità ai titoli III e IV L.R. 6/79 e successive modificazioni, fatti salvi i casi di esenzione così come previsti all'art. 9 Legge 28/1/1977 n. 10.
Nel caso di piani esecutivi di zone di espansione i richiedenti la concessione edilizia 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;
- 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).

Gli elaborati a corredo della richiesta della concessione edilizia sono elencati all'art. 7 delle presenti norme di Attuazione mentre il Regolamento edilizio Comunale disciplina la procedura per la richiesta della concessione, gli adempimenti per il rilascio, i modi di attuazione, i modi di decadenza e quant'altro attiene la concessione edilizia stessa.

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE -

Ai sensi degli artt. n. 3 e n. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, nonché della L.R. 3/16/1985 n. 53 sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b) rete fognante ed impianti di trattamento liquami;
- c) rete di distribuzione delle acque;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) rete di distribuzione del gas;
- f) rete telefonica;
- g) rete della pubblica illuminazione;
- h) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

Sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) attrezzature sanitarie e socio-culturali;
- e) attrezzature commerciali e mercati;
- f) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
- g) verde attrezzato.

Art. 4 - INDICI E PARAMETRI -

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G. anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 5 riferiti ai tipi edilizi descritti nel Piano Regolatore Generale stesso.

Art. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI -

5.1 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI -

1) - S_t = SUPERFICIE TERRITORIALE -

La superficie territoriale è la superficie di un'area del P.R.G. omogenea per tipo di zona.

La superficie territoriale si misura al netto delle aree stradali di P.R.G. e delle fasce di rispetto relative se specificamente previste e zonizzate dal P.R.G. stesso.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

In sede di progettazione degli interventi urbanistici preventivi all'interno della superficie territoriale vanno ricavati:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

2) - S_f = SUPERFICIE FONDIARIA -

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per la urbanizzazione primaria e le aree eventuali per la urbanizzazione secondaria. In particolare, da tale superficie vanno escluse le sedi viarie anche se private e/o da cedere al Comune.

La superficie fondiaria può essere divisa in lotti. Ad essa va applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria per calcolare il volume realizzabile in sede di intervento edilizio diretto.

3) - $U/1$ = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

E' quella necessaria alla realizzazione delle sotto elencate opere:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- la rete fognaria e gli impianti di trattamento liquami;
- le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli impianti di raccolta, stoccaggio e smaltimento dei rifiuti pubblici urbani ed industriali.

4) - $U/2$ = SUPERFICIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDA- RIA -

E' quella necessaria alla realizzazione delle sotto elencate opere:

- gli asilo nido e le scuole materne;
- le scuole elementari e le scuole medie;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;

- le delegazioni comunali;
- attrezzature commerciali e mercati di quartiere;
- spazi pubblici a parco, a verde attrezzato e per lo sport di quartiere;
- i parcheggi pubblici a servizio delle suddette opere.

Nei comparti di intervento di cui al punto successivo delimitati nelle tavole di P.R.G. con apposito contorno può anche essere individuata graficamente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. In tal caso la superficie territoriale coincide con la superficie del comparto e le aree di urbanizzazione secondaria possono essere diversamente situate in sede esecutiva ferma restando la quantità.

5) - S_m = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO -

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od un intervento edilizio diretto.

6) - I_{ft} = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE -

E' dato dal rapporto fra il volume massimo fabbricabile e la superficie territoriale della zona . Tale indice si applica in sede di attuazione del P.R.G..

7) - I_{ff} = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA -

E' dato dal rapporto tra il volume massimo fabbricabile e la superficie fondiaria.

Per le zone del P.R.G. che vanno attuate con i piani urbanistici preventivi la somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non dovrà essere superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale - fissato dal P.R.G. - alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

8) - U_t = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE -

Rappresenta la massima superficie utile - come definita al successivo art. 5.2 - realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

9) - U_f = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA -

Rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

Per le zone del P.R.G. che vanno attuate attraverso piani urbanistici preventivi la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non dovrà essere superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

10) - R_c = INDICE DI COPERTURA -

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta - come definita al successivo art. 5.2 - e la superficie fondiaria.

5.2 - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI -

1) - Sp = SUPERFICIE DI PIANO -

In tutti i tipi di edilizia - residenziale e non - è data dalla somma di tutte le superfici edificate di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature includendo scale e ballatoi di accesso, vani ascensore e simili.

Non contribuiscono al calcolo delle superfici di piano:

- i porticati di uso condominiale;
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i balconi e le terrazze scoperte;
- 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;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

2) - Su = SUPERFICIE UTILE -

E' data dalla somma:

- delle superfici di piano di tutti i piani fuori terra dell'edificio, compreso il piano seminterrato se abitabile ai sensi di quanto disposto dal regolamento edilizio;
- del 30% della superficie di piano del piano seminterrato non abitabile.

La superficie utile calcolata come sopra divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal P.R.G. o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

3) - Sc = SUPERFICIE COPERTA -

E' data dall'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle in aggetto, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline nonché di tutte quelle intercapedini che siano tecnicamente funzionali e giustificabili, nel rispetto, comunque, di quanto prescritto in merito nel Regolamento Edilizio.

4) - Hf = ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO -

E' l'altezza di ciascuna delle pareti esterne dell'edificio.

Essa è data dalla differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale e dal più basso piano delle sistemazioni esterne di cui all'opera progettata sul quale si affaccia la fronte dell'edificio e la linea di copertura definita:

- a) per gli edifici coperti a terrazzo - dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di questo, dal piano del medesimo terrazzo;
- b) per gli edifici coperti a tetto con pendenza non superiore al 40%

- dalla intersezione tra la fronte dell'edificio ed il piano di estradosso della falda di copertura;
- c) per gli edifici coperti a tetto con pendenza superiore al 40%
- dal piano mediano tra la linea di gronda del tetto e la sua linea di colmo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal P.R.G. o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Nel caso di pareti in cui la linea di terra e quella di copertura non sono orizzontali, si considerano le quote medie delle stesse.

La maggior parte delle altezze della parete non può però superare del 20% né 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 si incontrano il piano della parete, le pareti esterne laterali dell'edificio ed i piani stradali o delle sistemazioni esterne, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o fra le sistemazioni esterne più vicine.

5) - $H =$ ALTEZZA DELL'EDIFICIO -

L'altezza di un fabbricato è data dalla massima fra le altezze delle varie fronti.

6) - $H_p =$ ALTEZZA DI PIANO

E' data dalla differenza di quota tra i piani di calpestio dei pavimenti, superiore ed inferiore.

Per l'ultimo piano di altezza è data dalle differenze di quota tra il calpestio di detto piano ed il calpestio del terrazzo di copertura, ovvero, in presenza di copertura a tetto, dalla media delle altezze misurate tra il piano di calpestio del pavimento e l'estradosso delle falde.

7) - $V =$ VOLUME DELL'EDIFICIO -

E' dato dalla somma dei prodotti - per ciascun piano - della superficie di piano (come definita al punto 1) precedente) per la relativa altezza (come definita al punto 6) precedente).

Per i piani seminterrati il volume relativo viene computato considerando la parte dello stesso emergente rispetto al piano delle sistemazioni esterne e compreso lo spessore del solaio.

I volumi tecnici sono esclusi dal computo del volume globale dell'edificio.

“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” (Circolare Min. LL.PP. 31/1/73 n. 2474).

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. Non sono invece, da intendersi come volumi tecnici i bucatò, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

8) - N_p = NUMERO DEI PIANI -

E' dato dal numero dei piani fuori terra compresi gli eventuali piani in ritiro, il seminterrato ed il sottotetto se abitabili ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Edilizio.

9) - L_m = LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI -

Si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

10) - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI -

a) CORTILI

Si intendono per tali gli spazi aperti in alto limitati anche da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a 4,00 ml.

Devono essere dimensionati in modo che la normale minima libera davanti ad ogni finestra sia non inferiore a 10,00 ml (art.43 Regolamento Comunale di Igiene – schema tipo regionale) e che la superficie del pavimento sia non inferiore ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

Nei cortili è consentito l'uso a parcheggio all'aperto purché l'area a ciò destinata sia distante rispetto ai lati ove si affacciano le aperture dei fabbricati perimetrali almeno mt.2,50.

b) CHIOSTRINE

Si intendono per tali gli spazi aperti in alto per l'intera superficie e dimensionati in modo che:

- non abbiano lati inferiori a 3,00 ml;
- la normale minima libera davanti ad ogni finestra non sia inferiore a 4,00 ml;
- la superficie del pavimento sia non inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti.

Sono ammesse esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli e debbono essere accessibili per la pulizia. Nelle zone di completamento B (B/1, B/2, B/3, B/4) nella chiostrina è ammesso anche l'affaccio della cucina.

Nelle chiostrine non sono ammesse sporgenze superiori a 60 cm.

I cortili e le chiostrine non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di appositi fognoli per lo smaltimento delle acque meteoriche conformemente alla normativa statale e regionale, nonché alle norme del Regolamento Edilizio. I cortili e le chiostrine sistemati a giardino devono comunque avere lungo i muri dei fabbricati una superficie pavimentata larga almeno 1,00 mt.; deve comunque essere assicurato il pronto scolo delle acque ed impedita l'infiltrazione lungo i muri.

c) CAVEDIO

Si intende per tale lo spazio interno per la ventilazione dei servizi igienici e per il passaggio delle canalizzazioni interne avente superficie inferiore a quella minima delle chiostrine e comunque non inferiore a 1,50 x 1,50 mq.

I cavedi devono essere accessibili e percorribili per tutta la loro altezza ed avere aerazione naturale.

In esso non è ammessa alcuna sporgenza.

d) PATIO

Si intende per tale lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani avente normali minime libere non inferiori a 6,00 ml e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 ml.

I cavedi e i patii debbono essere pavimentati e provvisti di appositi fognoli per lo smaltimento delle acque meteoriche.

11) - DISTANZA TRA FABBRICATI -

La distanza tra i fabbricati che si fronteggiano - anche se parzialmente - è rappresentata dal minimo distacco tra le proiezioni verticali delle fronti dei fabbricati misurato nei punti di massima sporgenza compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi.

12) - DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE -

Tale distanza è rappresentata dal minimo distacco tra la proiezione orizzontale del profilo del fabbricato e la linea di confine o il ciglio stradale misurato nei punti di massima sporgenza del fabbricato compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi.

13) - Le cabine E.N.E.L. e S.I.P. realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati come qualsiasi altra costruzione.

14) - Per l'edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata valgono altresì anche gli altri indici e parametri previsti dalle specifiche leggi del settore.

Art. 6 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE -

L'edilizia economica e popolare sarà realizzata nell'ambito del P.R.G. alla luce della legislazione vigente in materia.

Nell'ambito della presente variante restano confermate sia le previsioni planivolumetriche sia le destinazioni d'uso del vecchio Piano di Zona approvato nel 1965, mentre sono decaduti gli effetti della pubblica utilità ai fini espropriativi.

Qualora la situazione dei luoghi non consente il rispetto delle previsioni planivolumetriche del P.d.Z./1965 è consentito, con riferimento all'intero isolato definito da viabilità esistente e/o di progetto, la variante a tali previsioni nel rispetto dei parametri ed indici di cui allo stesso P.d.Z./1965. Tale variante, se firmata da tutti i proprietari dei lotti costituenti l'isolato, può essere approvata sentito il solo parere vincolante della locale Commissione Edilizia. Negli altri casi la variante segue le procedure di legge per l'approvazione da parte dell'Organo Competente.

Restano confermati, inoltre, i Piani di Zona Compensatori "A" su via Sarago, "B" su via Balice, "C" su via Palese e "D" su via Piepoli, tuttora vigenti ed efficaci e di cui si dirà negli articoli che seguono.

Art. 7 - DOCUMENTI ED ELABORATI A CORREDO DELLA
RICHIESTA DI CONCESSIONE -

Alla richiesta di concessione edilizia, oltre ai documenti idonei attestanti che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati, nonché la dichiarazione in firma autentica della disponibilità dell'immobile ad uso edificatorio, debbono essere allegati gli elaborati - almeno in triplice copia - e i documenti di seguito specificati:

- 1- stralcio planimetrico del P.R.G. vigente con la evidenziazione dell'area di intervento;
- 2- stralcio planimetrico del piano particolareggiato di esecuzione del P.R.G. con la precisa indicazione del lotto oggetto dell'intervento e con la individuazione di eventuali vincoli che interessano l'area di intervento (vincolo archeologico, monumentale, idrogeologico, e simili) e di eventuali servitù derivanti dalla vicinanza di particolari strutture (elettrorodotti, strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, e simili);
- 3- in mancanza del piano particolareggiato di esecuzione, planimetria della zona in scala 1: 500 con la precisa ubicazione del lotto oggetto dell'intervento, con la precisa indicazione delle strade esistenti di accesso, con la loro larghezza ed il loro nome, con la individuazione di eventuali vincoli e servitù;
- 4- estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento (in data non anteriore a sei mesi) con gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto di intervento e la relativa superficie;
- 5- planimetria del lotto di intervento in scala 1: 200 riportante lo sviluppo delle operazioni geometriche e aritmetiche di misura della sua superficie;
- 6- planimetria in scala 1 : 200 (eccezionalmente in scala 1 : 500) estesa al lotto di intervento ed alle zone adiacenti e circostanti riportante:
l'orientamento, la viabilità e le opere a rete esistenti, la toponomastica, le piantumazioni di rilievo esistenti, la posizione degli organi di pubblica illuminazione esistenti con la specificazione del tipo di sostegno, la posizione della segnaletica stradale con la specificazione dei segnali, la sagoma dell'opera progettata con i relativi oggetti e la relativa altezza, le principali quote altimetriche e planimetriche sia naturali che di progetto con riferimento ad un caposaldo certo, le sagome delle costruzioni esistenti nelle zone adiacenti e circostanti con le relative altezze di fabbrica, i distacchi dell'opera progettata dai confini del lotto, dalle strade e dai fabbricati circostanti, specificazioni sul tipo di recinzione;
- 7- scheda tecnica e tabella riepilogativa contenente tutti i dati caratterizzanti il progetto in modo da consentire la verifica della corrispondenza dei parametri urbanistici ed edilizi agli strumenti urbanistici comunali ed indicante in particolare:
la tipologia urbanistica del lotto oggetto di intervento e la sua superficie, i dati catastali, volumetria e superficie coperta consentite, volumi e superfici di progetto scomposti per ogni livello degli edifici, volume globale a seguito dell'intervento, rapporto di copertura dell'opera progettata, il rispetto dei rapporti fra l'altezza

dell'opera progettata e la larghezza stradale e dei distacchi dai confini e dai fabbricati circostanti, la superficie degli spazi destinati a parcheggio distinti in spazi per parcheggi di pertinenza degli edifici e spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;

- 8- piante di progetto in scala 1 : 100 di tutti i piani dell'edificio - compresi quelli interrati - e delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici terminali; dette piante dovranno essere quotate nelle principali dimensioni interne ed esterne, debbono indicare lo spessore dei muri, la destinazione d'uso dei locali, i riferimenti alle sezioni richieste al successivo punto 9) ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto;
- 9- sezioni di progetto in scala 1 : 100 secondo le linee di maggiore importanza e nel numero necessario per la comprensione del progetto in relazione alle caratteristiche intrinseche; nelle sezioni andranno indicati le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai e dei vespai, l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti, l'altezza complessiva del fabbricato dal piano delle sistemazioni esterne, l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; inoltre le sezioni dovranno contenere l'indicazione debitamente quotata dei manufatti e degli edifici esistenti ad una distanza inferiore alla misura dell'altezza dell'edificio progettato;
- 10- prospetti in scala 1 : 100 quotati rispetto ai piani stradali o alle sistemazioni esterne,
con l'indicazione della linea del terreno naturale e modificato; nei prospetti andranno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza ed indicati tipi e colori dei materiali di finitura;
- 11- progetto per l'impianto di climatizzazione e di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda;
- 12- documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 13- progetto dell'impianto elettrico e di protezione da scariche atmosferiche;
- 14- progetto degli impianti di protezione antincendio;
- 15- relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche all'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani, etc.), le caratteristiche costruttive, le caratteristiche degli impianti e delle finiture, le caratteristiche e i colori dei materiali da impiegare nelle finiture esterne, la dimostrazione del rispetto delle norme igienico-sanitarie dei vari ambienti e dell'immobile tutto, le modalità di approvvigionamento dell'acqua potabile e di smaltimento e allontanamento delle acque meteoriche e delle acque nere, nonché - per i fabbricati a destinazione produttiva - la descrizione delle lavorazioni previste e del ciclo produttivo, la specificazione dei materiali depositati o trattati o prodotti, dei residui di lavorazione e delle modalità di stoccaggio e di smaltimento degli stessi, nonché descrizione delle misure previste per la protezione dell'ambiente, della collettività e dei lavoratori;
- 16- prospetto riepilogativo dimostrativo riportante piano per piano le superfici utili abitabili e le superfici non residenziali dei vari vani, le superfici accessorie, le superfici complessive, le superfici per attività turistiche, direzionali e commerciali (al lordo e al netto delle murature);

- 17- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche, delle acque nere e di quelle provenienti da lavorazioni industriali vistata dall'Organo Competente;
- 18- relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche, degli accorgimenti e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità o delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio;
- 19- dichiarazione del progettista di conformità del progetto alle norme vigenti in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative;
- 20- per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o normative devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici nulla-osta, permessi od autorizzazioni;
- 21- per le concessioni di edilizia abitativa convenzionata deve essere allegato alla domanda anche lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale conforme a quello deliberato dal Comune; prima del rilascio della concessione la convenzione o l'atto d'obbligo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente;
- 22- per i progetti che prevedono interventi sulle parti esterne dei fabbricati, deve essere allegata alla domanda anche una esauriente documentazione fotografica;
- 23- Per i progetti di restauro e di risanamento conservativo, relativi ad immobili non specificatamente vincolati da leggi statali e/o regionali, alla domanda o denuncia di inizio attività oltre quanto richiesto dalla legislazione vigente, debbono essere allegati:
 - stralcio planimetrico del P.R.G. vigente e del piano urbanistico esecutivo con la evidenziazione della zona di intervento;
 - planimetria in scala non inferiore a 1 : 1000 con la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
 - rilievo in scala 1 : 100 dello stato di fatto di tutti i piani dell'edificio compreso il piano delle coperture e dei volumi tecnici, con l'indicazione delle superfetazioni se esistenti e completo di prospetti esterni, di prospetti interni e di sezioni;
 - relazione descrittiva sugli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché sugli spazi interni ed esterni e sulle caratteristiche e destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico critiche;
 - esauriente documentazione fotografica a colori nel formato 18 x 24;
 - grafici degli interventi di restauro richiesti, comprendenti piante, prospetti e sezioni in scala 1 : 100 con i necessari dettagli in scala maggiore.
- 24- Per la costruzione nei cimiteri di cappelle e edicole funerarie, tombe, cippi, monumenti alla domanda debbono essere allegati:
 - planimetria generale in scala adeguata con la individuazione del lotto oggetto dell'intervento;
 - grafici di progetto in scala non inferiore a 1 : 20 quotati con la indicazione delle dimensioni interne utili dei loculi e ossari e con la indicazione dei materiali da usare e del tipo e del colore dei marmi e dei materiali di finitura.

Gli elaborati e gli allegati di progetto possono essere - in dipendenza del tipo di intervento di cui alla concessione - opportunamente limitati purché esaurienti nel documentare e giustificare l'intervento da eseguire.

In generale prima della presentazione dei progetti all'Ufficio Urbanistico Comunale dovrà essere acquisito sugli stessi, a cura del richiedente:

- il parere del Capo di Servizio Igiene Pubblica della A.S.L. competente;
- il parere preventivo del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro (S.P.E.S.A.L.) nel caso di insediamenti produttivi e di locali da adibire ad attività lavorative (anche di tipo commerciale e di servizi);
- il parere dell'Ufficio Veterinario della A.S.L. competente limitatamente ai progetti che coinvolgono l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- il parere o l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Storici e della Soprintendenza Archeologica per gli interventi rispettivamente sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o su aree soggette a vincolo archeologico;
- per interventi su immobili assoggettati a vincolo, il preventivo nullaosta dell'Amministrazione sotto la cui tutela ricade il vincolo.

ART.7/bis – ELABORATI A CORREDO DELLO STRUMENTO URBANISTICO

SECONDARIO

Nel caso di progetto di uno strumento urbanistico secondario di cui ai punti A) – B) – C) – D) – E – F) dell'art.2 precedente, oltre agli elaborati previsti dalla legislazione statale e regionale di settore è d'obbligo la redazione della seguente cartografia in scala opportuna:

- a) Carta litologica e geomorfologica con delimitazione dei bacini idrogeologici;
- b) Carta di caratterizzazione geotecnica dei suoli evidenziante le acclività, i dissesti ed il carsismo;
- c) Carta idrogeologica con caratteristica della falda;
- d) Nel caso specifico di Piano di Recupero è necessario anche che siano riportate indagini geognostiche sulla natura dei terreni di fondazione.

Art. 8 - DEROGHE -

A norma dell'art. 14 del DPR 380/2001, i poteri di deroga alle prescrizioni e limitazioni stabilite dal Regolamento Edilizio, nonché dalla normativa dello strumento urbanistico generale, potranno essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

La deroga può riferirsi esclusivamente al limite di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati, nel rispetto sempre delle disposizioni recate dagli artt.7, 8 e 9 del DIM 1444/1968.

La deroga deve essere preceduta obbligatoriamente dalla deliberazione del Consiglio Comunale che ne riconosca il pubblico interesse

In ogni caso la deroga non può essere concessa per variazioni di destinazioni urbanistiche.

Art. 9 - NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO -

Le presenti norme di esecuzione del P.R.G. si integrano con le disposizioni recate dal Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 10 - OPERE PUBBLICHE -

Le opere pubbliche saranno eseguite secondo piani e/o progetti esecutivi approvati dal Consiglio Comunale.

Nel caso in cui opere pubbliche finanziate da programmi comunitari, ovvero finanziati dallo Stato o da Amministrazioni Centrali o da Enti strumentali dello Stato, nonché da Province, Comuni e Comunità Montane, ricadono in aree non specificatamente destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del progetto costituisce approvazione di variante allo strumento urbanistico.

La deliberazione di cui al comma precedente non è soggetta a controllo e autorizzazione regionale.

Per le strade saranno redatti specifici progetti secondo un ordine di priorità dei tratti da eseguire in concomitanza con i P.P.A. e con il programma triennale dei lavori pubblici.

Nel caso in cui la viabilità del progetto si sovrappone alla viabilità esistente o già prevista in piani di attuazione del P.R.G. vigente, è ammesso che, in fase di esecuzione, i tracciati si adeguino alla viabilità esistente senza che ciò costituisca variante alla strumentazione urbanistica.

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento dell'adozione della presente variante, siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G..

Art. 11 - ZONE OMOGENEE -

Nella variante al P.R.G. sono fissati, per il capoluogo e le frazioni di Bitonto, i perimetri delle seguenti zone:

- A) Centro storico o ambientale - nelle zone A sono previsti fundamentalmente interventi di consolidamento e risanamento conservativo, o di ristrutturazione previa approvazione di piano particolareggiato per intere zone o quartieri;
- B) Zone di completamento - (densità territor. Media attuale superiore a mc. 1,5/mq e copertura superiore ad 1/8); tali zone, suddivise per caratteristiche omogenee, in B₁, B₂, B₃ e B₄, subiranno interventi edilizi secondo le norme stabilite per ciascuna di esse negli articoli che seguono;
- C) Zone di espansione - in tali zone va insediata l'edificazione di nuovo impianto urbanistico;
- D) Zone per attività produttive;
- E) Zone agricole - oltre alla zona agricola pura e semplice ne esistono altre con vincoli particolari;
- F) Attrezzature - a livello di quartiere (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo, attrezzature di interesse comune, parchi, gioco, sport e parcheggi aggiuntivi) e di interesse generale (istruzione superiore all'obbligo, salute ed assistenza, verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali, grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo, mercati generali, autostazioni ecc.);
- G) Aree stradali e zone di rispetto;
- H) Centro direzionale e commerciale;
- I) Zone con vincoli particolari.

Art. 12 - DESTINAZIONI DI USO DEGLI IMMOBILI -

Nelle zone descritte al precedente art. 11 le DESTINAZIONI SPECIFICHE (d. s.), le DESTINAZIONI CONSENTITE (d. c.), le DESTINAZIONI ESCLUSE (d. e.), sono le seguenti:

A - d.s.: abitazioni;

d.c.: negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili e non nocivi, autorimesse, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali in locali a se stanti purchè non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona.

d.e.: ogni altra destinazione.

B - d.s.: abitazioni;

d.c.: negozi, botteghe, alberghi, magazzini, depositi di materiali non infiammabili o non nocivi, autorimesse, grandi magazzini, uffici, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali in locali a se stanti purchè non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona;

d.e.: edifici industriali o per il ricovero e l'allevamento degli animali.

C - d.s., d. c. e d. e. come per le zone B.

D₁ - d.s.: i laboratori artigianali, stabilimenti per la piccola e media industria, depositi commerciali;

d.c.: abitazione per il titolare dell'azienda o per il custode;

d.e.: grandi industrie, industrie siderurgiche, petrolchimiche e industrie nocive in genere.

D₃ - ZONA ASI BITONTO - GIOVINAZZO E BARI - MODUGNO - BITONTO (Area di Sviluppo Industriale):

d.s.: insediamenti industriali di ogni tipo;

d.c.: attrezzature commerciali, bancarie, abitazione per il custode, attrezzature collettive, verde pubblico, parcheggi;

d.e.: qualsiasi altra destinazione.

D₄ - d.s.: attività tecniche e ricettive inerenti la viabilità (motel, autosilos, stazioni di servizio, autofficine);

d.c.: abitazione per il custode;

d.e.: qualsiasi altra destinazione.

D₅ - d.s.: attività industriali e artigianali, depositi purchè compresi ed integrati nel complesso produttivo, Centri Commerciali, servizi aziendali ed interaziendali (mense, infermerie, spogliatoi);

d.c.: residenze esclusivamente di custodia, uffici amministrativi, uffici tecnici, attività di ricerca e laboratori, depositi e stoccaggio, autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli.;

d.e.: qualsiasi altra destinazione.

E₁ - d.s.: coltivazioni agricole;
d.c.: abitazioni rurali, allevamenti, edifici e strutture in genere ad uso connesso all'agricoltura, alla zootecnia e all'agriturismo;
d.e.: qualsiasi altra destinazione, comprese le lottizzazioni di qualsiasi tipo.

E₂ - d.s.: coltivazioni agricole;
d.c.: piccoli manufatti connessi all'agricoltura;
d.e.: qualsiasi altra destinazione.

E_{2/bis} - : trattasi di aree che definiscono l'alveo del torrente TIFLIS.
In tali zone non sono consentite costruzioni di alcun genere, recinzioni, né movimenti di terra che possano alterare l'attuale deflusso delle acque - vedi provvedimento c.c. n. 203 del 20/12/1991.

E₃ - d.s.: coltivazioni agricole e pascolo;
d.c.: abitazioni rurali ed allevamenti;
d.e.: qualsiasi altra destinazione.

In questa zona E₃ è prevista la redazione di un Piano generale di inquadramento che tenga conto degli aspetti paesaggistici della zona e nella cui stesura dovranno individuarsi:

ZONE VINCOLATE a protezione assoluta del patrimonio naturale;

ZONE DI RIMBOSCHIMENTO destinate a parchi territoriali;

ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO (giochi, sport, scuole estive, piscine, ecc.) e

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI (alberghi, ristoranti e residenze).

La individuazione di tali zone e le relative norme regolamentanti gli eventuali interventi consentiti dovranno essere compatibili con la legislazione nazionale e regionale relativa alla individuazione ed istituzione di aree protette e parchi, nonché con la strumentazione urbanistica regionale, tematica dei beni ambientali.

E₄ - Trattasi di aree già impegnate e comunque riservate ad insediamenti di tipo rado per agriturismo e/o seconda casa. .

F - d.s.: verde pubblico, impianti ed attrezzature di carattere pubblico e generale (v. D.M. 2/4/1968 n. 1444);

d.c.: nelle zone esterne all'abitato e sino a quando non si sia provveduto all'esproprio o alla realizzazione delle opere di pubblico interesse, sarà consentita l'attività agricola;

nelle zone a margine di quelle destinate a verde pubblico, il Comune potrà consentire l'installazione di opere provvisorie del tipo chiosco di mescita;

d.e.: qualsiasi altra attività che non rientri tra gli impianti e le attrezzature di pubblico interesse.

G - d.s.: sedi viarie, zone di rispetto per esse, attrezzature stradali quali zone di sosta e di parcheggio ;

d.c.: nelle zone di rispetto e di sosta, ed ove non sia di pregiudizio al traffico, chioschi carburante ed eventuali chioschi di mescita.;

d.e.: qualsiasi altra destinazione.

H- d.s.: uffici amministrativi pubblici e privati, commerciali e professionali, banche, sedi direzionali di banche, sale di spettacolo e per congressi, sale per mostre, ristoranti, alberghi, autorimesse, uffici postali, magazzini, grandi magazzini, cinematografi;

d.c.: sono consentite abitazioni al massimo per 1/3 del volume complessivo consentito.

N.B.: Le presenti disposizioni valgono compatibilmente con le norme di dettaglio di seguito specificate per le varie zone.

Art. 13 - ZONA A/1 - (CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO DEL

COMUNE)

Trattasi di zona delimitata da:

“Piazza Castello, Via Galilei, Via Castelfidardo, Via Solferino, Via A. Labini, Via Castellucci, Via Bovio, Via Matteotti, Via Vitale Giordano, Via Repubblica Italiana, Via G. Garibaldi, Via 24 Maggio, Via IV Novembre, Via Carlo Rosa, Via Mons. Calamita, Via Crocifisso, Via Caprera, Piazza Castello” nonché comprendente una propaggine compresa tra Via Castelfidardo ed il Vallone del Torrente Balice.

Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del P.P. che l'Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall'approvazione della presente variante al P.R.G..

Nella zona in narrativa per le aree ed immobili vincolati ai sensi della legge statale n. 1089/1939 ciascun intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia.

Inoltre il preventivo parere della Soprintendenza ai B.B. A.A., va richiesto obbligatoriamente per i piani urbanistici secondari e i piani di recupero di cui innanzi.

Le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A.

**Art. 14 - ZONA A₁ BIS - (DI DISCRETO INTERESSE STORICO NEL
CAPOLUOGO DEL COMUNE)**

Trattasi dei nuclei ubicati su:

“Via Monsignor Bovio, Via Ammiraglio Vacca;
Via Repubblica Italiana;
Via Garibaldi;
Via Verdi;
Via Monsignor Calamita;
Via Crocifisso;
Via Caprera.

Trattasi di isolati contermini alle zone A₁ contenenti immobili di epoca otto - novecentesca.

Negli stessi valgono le norme e disposizioni già fissate per la zona A/1.

Per tali aree sarà possibile anche la redazione, adozione ed approvazione, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche, di appositi piani di lottizzazione planovolumetrici estesi ad idoneo settore di intervento ricomprendenti uno o più isolati omogenei.

I piani predetti vanno sottoposti anche al parere della Soprintendenza ai beni ambientali, storici ed artistici”.

Art. 15 - ZONA A_{1/TER} - (DI DISCRETO INTERESSE PANORAMICO NEL

CAPOLUOGO DEL COMUNE)

Trattasi di nuclei ubicati su:

“ Via Megra;
Via Achille Grandi e Circonvallazione;
Via Abbaticchio e Circonvallazione;
Via Maria Cristina di Savoia e Via per Modugno.

Tali nuclei, localizzati nella periferia del Capoluogo, ricomprendono zone di discreto interesse panoramico in quanto affacciatesi al Vallone Balice.

Sorti nel tempo più o meno spontaneamente necessitano di programmi di riqualificazione urbana da attuare mediante la redazione ed approvazione di piani urbanistici secondari di iniziativa pubblica o privata estesi alle aree omogenee come individuate nella cartografia di P.R.G..

Sino all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale.

I suddetti piani potranno consentire anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dal citato art. 31 legge 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale) nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Tali interventi vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A; con gli interventi predetti non sarà consentito superare le altezze degli edifici adiacenti, circostanti e preesistenti.

I piani di cui sopra vanno sottoposti anche al parere della Soprintendenza ai B.B. A.A. della Puglia.

**Art. 16 - ZONE A/2 -(DI DISCRETO INTERESSE STORICO - NELLE
FRAZIONI DI PALOMBAIO E MARIOTTO)**

Trattasi di nuclei per i quali valgono le norme e le disposizioni già fissate per le zone “A/1-Bis” del Capoluogo del Comune.

Art. 17 - ZONE OMOGENEE "B"

- ZONA "B/1" -

Gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., o PIANI DI LOTTIZZAZIONE o PIANI DI RECUPERO estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione individuato ai sensi di legge (ad esempio, art. 15 - L.R. n. 6/1979) con le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq. E' ammessa una densità edilizia fondiaria superiore, quando essa non ecceda il 70% della densità preesistente, calcolata per maglie predeterminate nel Piano Generale o di iniziativa comunale;
- b) indice di copertura massima fuori terra: 0,75 del lotto fondiario;
- c) altezza massima dei fabbricati: ml. 21,00 (pt. + 5 piani superiori), o ml. 17,50 (pt. + 4 piani superiori) secondo le indicazioni di P.R.G.;
- d) distanza dai confini per le costruzioni fuori terra:
 - 1) pari ad H/2, con un minimo di mt. 5,00 (nel caso di fronti finestrate);
 - 2) pari ad H/4, con un minimo di m. 2,50 (nel caso di fronti cieche);
- e) distanza tra i fabbricati per le costruzioni fuori terra:
 - 1) in caso di prospicienza di fronti sfinate:
 $D = H_1/2 + H_2/2$ con H_1 e H_2 altezza dei due fabbricati; comunque $D \text{ min.} = 10 \text{ mt.}$
 - 2) in caso di prospicienza di fronte finestrato (H_1) e di fronte cieco (H_2):
 $D = H_1/2 + H_2/4$, comunque $D \text{ min} = 7,50 \text{ mt.}$;
 - 3) in caso di prospicienza di fronti ciechi:
 $D = H_1/4 + H_2/4$ con $D \text{ min} = 5,00 \text{ mt.}$;
 - 4) è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti dei terzi;
- f) i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale, rispetto al fronte strada, con rapporto $L/H = 1/1,5$, ove L è la larghezza della strada e H l'altezza del fabbricato;
- g) parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- h) arretramenti: sono vietati gli arretramenti dai fili stradali salvi i casi di interi isolati.

E' consentito l'intervento diretto, per densità contenute nei 3 mc/mq, calcolate sul lotto fondiario, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, e con il rispetto degli altri limiti sopra indicati.

Sono consentite, inoltre, sopraelevazioni di edifici esistenti in zone già dotate di viabilità pubblica, con intervento diretto, senza ricorso al P.P. o P.D.L. o Piani di Comparto, purché si utilizzi un indice fondiario massimo di 5 mc/mq e si rispettino le altre norme di cui sopra.

Nel caso in cui il lotto su cui dovrà sorgere il nuovo edificio si appartiene ad una maglia già sufficientemente urbanizzata od edificata è consentito l'intervento diretto nel rispetto dei parametri e indici di cui è detto innanzi senza la previa redazione di piani urbanistici esecutivi.

Nelle zone con viabilità esistente o definita le larghezze stradali vanno mantenute, rispettando comunque, nella edificazione, il rapporto larghezza stradale - altezza della fronte pari a 1/1,5 -.

In alternativa alle disposizioni predette, l'Amministrazione Comunale potrà, per l'intera zona B1, o per settori omogenei, predisporre ed adottare varianti al P.R.G. che si adeguino anche ai contenuti della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/1972. Dette varianti (da approvarsi con le procedure fissate dalla legislazione vigente) dovranno contenere, tra l'altro, la valutazione dei pesi insediativi (esistenti e di progetto) della zona, ed il raffronto degli stessi con gli standards del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Alla variante in parola farà seguito la redazione di appositi piani di lottizzazione o di piani di recupero o di piani particolareggiati estesi all'intero nucleo interessato dalla variante.

Per effetto dell'accoglimento della osservazione n°25 presentata dai sigg. PASCULLI e CALO', la porzione di suolo affacciante alla via Traiana, distinta in catasto al foglio 48 all.A, particella n°248 in parte, della superficie di circa mq 2350, già tipizzata zona F nel PRG/1980, resta tipizzata zona di completamento B/1.

Per tale suolo la edificazione è subordinata oltre che al rispetto delle Norme e parametri che precedono, anche alla cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto nei modi di legge, del rimanente suolo di proprietà di superficie pari a circa 3310 mq, distinto in catasto al foglio 48 all.A p.lle n°248 in parte, n°66 e n°250, tipizzate zona F sia nel PRG/1980 sia nel presente Adeguamento.

- ZONA "B/1 - Bis" -

Gli interventi in dette zone vengono disciplinati dagli indici e parametri fissati per la zona B/1, ad eccezione della altezza massima che non dovrà superare il valore di mt. 8,00 (con due piani fuori terra, più un eventuale piano seminterrato).

Gli interventi predetti sono subordinati alla redazione ed approvazione di un piano particolareggiato, o un piano di lottizzazione, o un piano di comparto, o un piano di recupero estesi all'intero nucleo individuato dal P.R.G.

Lo strumento attuativo di cui sopra dovrà anche prevedere la sistemazione dell'area riservata a VERDE PRIVATO VINCOLATO "V", compresa nel nucleo di che trattasi.

Nel predetto verde privato vincolato sono consentite attrezzature di carattere privato o condominiale per il gioco e lo sport con possibilità di realizzazione di volumi per un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,01 mc/mq ed altezze dei manufatti non superiori a mt. 4,00.

Sono altresì consentite piantumazioni corrispondenti a quelle tipiche dei luoghi.

Anche per le zone B1/bis sono consentiti interventi diretti senza la previa redazione di piani esecutivi nel caso di maglia sufficientemente urbanizzata ed edificata .

- ZONA “B/1 - Ter” -

Tali zone sono state individuate e delimitate a salvaguardia della visuale della Chiesa del Crocifisso.

Gli interventi in dette zone vengono disciplinati dagli indici e parametri fissati per la zona “B/1” ad eccezione :

- a) dell’altezza massima che non dovrà superare di mt. 8,00 (con due piani fuori terra, più un eventuale seminterrato);
- b) conservazione del distacco esistente delle facciate attuali del ciglio stradale per gli interventi di completamento edilizio;
- c) distacco minimo dal ciglio stradale non inferiore a mt. 3,00 per le nuove costruzioni e per gli interventi di rinnovo edilizio.

Gli interventi predetti sono comunque subordinati al rispetto delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato in cui tale zona omogenea ricade.

Le aree libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino e definite architettonicamente sulle fronti stradali.

Per effetto dell’accoglimento dell’osservazione n°18 presentata dai sigg.ri TULLO e MONTAGNA, la porzione di suolo distinta in catasto al foglio 50 all.A p.lla 1483 in parte oggetto di vincolo di inedificabilità finalizzato alla libera visuale della Chiesa del Crocifisso, ha assunto una capacità edificatoria per la quale vale la disciplina generale delle zone B1/ter con le seguenti modifiche:

- h max: 4 mt dal piano delle sistemazioni esterne
- arretramento minimo dai fili stradali: 3 mt
- la recinzione dovrà essere costituita da muretto cieco con h max a 70 cm e sovrastante ringhiera a giorno.

- ZONA “B/1 - Quarter” -

In dette zone vale quanto prescritto per la zona “B/1-Ter” ad eccezione dell’altezza massima che non dovrà superare il valore di mt. 11,00 (con tre piani fuori terra, più un eventuale piano seminterrato).

- ZONA B/2 -

Gli interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani di recupero estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione individuato ai sensi di legge (ad es. Art. 15 L.R. n. 6/1979) con le prescrizioni di cui appresso:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria = 2,64 mc/mq;
- b) indice di copertura massima entro e fuori terra: 0,50 del lotto fondiario;

- c) altezza massima: ml. 11 (p.t. + 2 piani superiori) contenuta comunque nella inclinazione stradale 1/1,5;
- d) distanza dai confini: pari ad H/2 con un minimo di mt. 5,00. E' consentita l'edificazione a confine, salvo i diritti di terzi;
- e) distanza tra fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti:

$$D = H_1/2 + H_2/2 \text{ con } D \text{ min} = 10 \text{ ml.}$$
- f) parcheggi: 1 mq/10 mc. di costruzione;
- g) le aree libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino e definite architettonicamente sulle fronti stradali.

Nelle more della redazione degli strumenti urbanistici attuativi sono consentiti, senza alterazione dei volumi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, definiti ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale.

Nel caso di maglia sufficientemente urbanizzata ed edificata per una volumetria pari almeno ai 2/3 di quella realizzabile secondo gli indici e i parametri sopra riportati, è consentito l'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri stessi senza la previa redazione di Piani Urbanistici Esecutivi.

Nell'ambito delle zone B/2 resta confermato il Piano di Zona 167 Comprensorio "D" su via Piepoli approvato con provvedimento del C.C. n. 73 del 24/5/1983.

- ZONA "B/3" -

Valgono le norme fissate in precedenza per la zona "B/2".

- ZONA "B/4" -

Gli interventi sono subordinati alla redazione ed approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani di recupero, estesi ad una maglia definita dalla viabilità esistente e/o di progetto, ovvero ad un comparto di maggiore estensione, individuato ai sensi di legge (esemp. Art. 15 L.R. n. 6/1979) con le prescrizioni che seguono:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq, ovvero il 70% della densità preesistente, calcolata per la maglia di progetto;
- b) indice di copertura max entro e fuori terra: 0,65 del lotto fondiario;
- c) altezza massima: ml. 11 (con p.t. e due piani superiori) contenuta comunque nella inclinazione stradale 1/1,5;
- d) distanza dai confini: pari ad H/2 con un minimo di mt. 5,00.
E' consentita l'edificazione sul confine salvo i diritti di terzi;
- e) distanza tra fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti:

$$D = H_1/2 + H_2/2 \text{ con un minimo di ml. } 10,00;$$
- f) parcheggi: 1 mq/10 mc. di costruzione.

Nel caso di maglia definita da strade esistenti sufficientemente urbanizzate ed edificate per una volumetria pari almeno ai 2/3 della volumetria realizzabile, riveniente dall'applicazione degli indici e parametri in precedenza riportati, è consentito l'intervento diretto, senza il ricorso agli strumenti attuativi di cui innanzi, sempre che la maglia stessa risulti già sufficientemente urbanizzata.

“In tal caso, le soluzioni progettuali, a livello operativo, per quanto attiene gli interventi, si prescrive che prevedano realizzazioni edilizie tali da privilegiare, nell'ambito di ogni isolato, la edilizia perimetrale chiusa. Inoltre le soluzioni progettuali vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona concernente uno o più isolati e che contenga l'inserimento dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente. Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene la tipologia edilizia, gli allineamenti, le caratteristiche dei fabbricati e le finiture delle superfici esterne. Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno assicurate dal settore Urbanistico Comunale e dalla Commissione Edilizia che in tal senso indirizzeranno gli interventi sul territorio”.

Art. 18 - ZONE OMOGENEE “C” -

La cartografia di Piano ha riproposto l'assetto urbano come definito dagli strumenti urbanistici Particolareggiati relativi alle originarie Zone C/1, ricomprendenti i PEEP Comprensori “A” su via Sarago, “B” su via Balice e “C” su via Palese, definitivamente approvati con atto consiliare n. 638 del 30/8/1988 a seguito specifiche e puntuali varianti al PRG/80 di cui ai provvedimenti G.R. n. 8265/86 e 6814/88.

Per tali zone, pertanto, si fa esplicito richiamo ai Piani Particolareggiati e ai PEEP suddetti nonché alle relative Norme attuative da intendersi riportati e confermati integralmente nella presente variante.

In ogni caso per le zone di espansione C/1 valgono le seguenti prescrizioni:

- ZONA “C/1” -

Nelle aree di espansione C/1 l'intervento è subordinato alla redazione di P.P. o Piani di lottizzazione o piani di comparto.

Nei piani attuativi predetti le aree di intervento corrispondono a quelle delimitate nelle tavole di P.R.G. -.

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni (tenuto conto che si prevedono 25 mq/ab tra servizi e viabilità, ivi compreso il verde di quartiere già individuato in ciascuna maglia riservata allo strumento attuativo):

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq;
- b) indice di copertura max = 0,50 della superficie fondiaria netta;
- c) altezza massima = ml.25,00 (pt + 6 piani superiori) o ml. 21 (pt + 5 piani superiori) secondo le indicazioni di P.R.G.
- d) distanza dai confini: H/2 con un minimo di ml. 5,00;
- e) distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 $D = 1/2 H_1 + 1/2 H_2$ con un minimo di m.10;
- f) le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
ml.5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;
ml.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml.15,00;

Vedasi, comunque, l'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

- g) parcheggi: minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

- ZONE “C/2” e “C2/BIS” -

Nelle aree di espansione C/2” e C2/BIS l'intervento è subordinato alla redazione di P.P. o Piani di lottizzazione o Piani di comparto.

Nei piani attuativi predetti le aree di intervento corrispondono a quelle delimitate nelle tavole di P.R.G..

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 0,60 mc/mq;
indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 mc/mq;
- b) indice di copertura entro e fuori terra = max 0,50 della superficie fondiaria netta;
- c) altezza max = ml. 11,00 (pt. + 2 piani superiori) per la zona C2 ubicata sulla via per Santo Spirito nel Centro Urbano del Capoluogo;
ml. 13,50 (pt. + 3 piani superiori) nella maglia C/2 + C2/BIS ubicata sulla via per Palombaio nel Centro Urbano del Capoluogo;
- d) distanza dai confini: min ml. 6,00 per le zone C/2 ubicate sulla via per Santo Spirito
nel Centro Urbano del Capoluogo;
min ml. 8,00 nella maglia C/2 + C2/BIS ubicata sulla via per Palombaio nel Centro Urbano del Capoluogo;
- e) arretramenti: l'edificazione deve essere arretrata dal filo stradale con un minimo di
ml. 10,00;
- f) parcheggi: 1mq/10mc di costruzione;
- g) standards di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 = 18 mq/ab.

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate a giardini e definite architettonicamente sulle fronti stradali.

Nella maglia unitaria C2 + C2/BIS, lungo la Via per Palombaio, il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla redazione di un Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo esteso all'intera maglia, nel quale, e con riferimento alla C2/BIS, nella fascia di 120 metri dalla Provinciale per Palombaio, dovrà essere assicurata una destinazione a verde pubblico ed a verde attrezzato di cui gli standards del D.M. 2/4/1968 n. 1444; ciò allo scopo di salvaguardare gli aspetti panoramici della Provinciale per Palombaio prima citata.

A tal fine, ove l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno, la perimetrazione in questione in riferimento alla zona C2 + C2/BIS potrà costituire individuazione di comparto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 6/79.

Per le aree assoggettate al vincolo di inedificabilità assoluta ricomprese nella maglia C/2 + C/2 bis è esclusa ogni genere di costruzione nonché anche movimenti di terra che possano alterare l'eventuale deflusso delle acque nel caso di massima piena del Torrente TIFLIS.

In ogni caso dette aree sono accorpate alle aree contigue, ai fini della cubatura edificabile.

- ZONE “C/3” e “C/4” -

Nelle aree di espansione C/3 e C/4 l'intervento è subordinato alla redazione di P.P., Piani di Lottizzazione o Piani di Comparto.

Nei piani attuativi predetti le aree di intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G.

Gli interventi, tenuto conto che le aree per i servizi della residenza sono 18 mq per abitante, oltre a mq 7 per abitante di viabilità, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: mc. 1,30/mq;
- b) indice di copertura entro e fuori terra: max 0,35 della superficie fondiaria netta;
- c) altezza max: ml. 11 (pt + 2 piani superiori);
- d) distanze dai confini: min. ml. 5,00. E' prevista l'edificazione sul confine di case del tipo a schiera;
- e) l'edificazione deve essere arretrata se si realizza su strade di traffico veicolare, come disposto dai decreti ministeriali;
- f) parcheggi: 1 mq/10 mc di costruzione.

Art. 19 - ZONE OMOGENEE “D” -

Nell'ambito delle predette zone viene confermato il PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, approvato con D.R. n. 1553 del 2/10/1973.

Nelle aree “D” per le attività produttive gli interventi sono subordinati alla redazione di P.P., PIANI DI LOTTIZZAZIONE, P.I.P., PIANI DI COMPARTO.

Nei piani predetti le aree d'intervento corrispondono a quelle delimitate nel P.R.G..

- ZONE “D/1” -

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq;
- b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento);
- c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;
- d) altezza max: ml. 10,00, salvo volumi speciali (comignoli, torri idriche, ecc.);
- e) distanza dai confini e dalla recinzione su strada per le costruzioni fuori terra: minima ml. 5,00;

Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.

Per quanto attiene il nucleo riservato ad attività produttive secondarie (zona D/1 per ARTIGIANATO e PICCOLE INDUSTRIE) ubicate a nord della rete ferroviaria della Bari-Nord, nello stesso, ferme restando le predette norme, per gli interventi consentiti l'altezza massima dei volumi speciali non dovrà superare il valore di 30 mt.

- ZONA “D/3” - ZONA INDUSTRIALE A.S.I. -

(Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale) BITONTO - GIOVINAZZO e BARI - MODUGNO - BITONTO.

Norme di zona: valgono le norme del piano A.S.I. approvato con Decreto del Presidente Consiglio dei Ministri del 11/7/1970.

Le concessioni edilizie per i singoli interventi devono essere, comunque, sempre rilasciate dall'Organo Comunale competente per i suoli ricadenti nel territorio di Bitonto.

- ZONA “D/4” -

Ferme restando le norme generali comuni a tutte le zone “D” e di cui all'inizio del presente articolo, gli interventi in questa zona “D4” devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: mc 3,00/mq;

- b) area da destinare ai servizi (strade, parcheggi ed altre attrezzature): 0,25 dell'area di intervento;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc/mq;
- d) indice di copertura entro e fuori terra: max 0,60 del lotto fondiario;
- e) altezza max = ml. 25,00;
- f) distanza dai confini e dalla recinzione su strada delle costruzioni fuori terra: H/2 e non meno di ml. 5,00;
- g) distanza tra i fabbricati: $D_{min} = H_1/2 + H_2/2$ con un minimo di ml 10,00;
- h) le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate a giardini.

Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo del 15% del volume realizzato.

- ZONA "D/5" -

Trattasi di aree in massima parte già impegnate da complessi commerciali e produttivi esistenti o localizzati lungo la Strada Statale 98.

Per tali aree si conferma la variante integrativa adottata con atti C.S. n. 459 del 9/8/1994 e C.C. n. 93 del 2/4/1996 e approvata dalla Giunta Regionale con provvedimento n°413 del 4/5/1999.

Art. 20 - ZONA "H" -

Nelle aree terziario - commerciali "H" l'intervento è subordinato alla redazione di P.P., piani di lottizzazione, P.I.P., Piani di comparto.

Nei piani predetti l'area di intervento corrisponde a quella delimitata nel P.R.G..

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) densità edilizia territoriale: mc. 3,00/mq;
- b) area da destinare ai servizi, ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444, art. 5:
minimo mq. 80,00 di spazio per ogni 100/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti (dell'area predetta almeno la metà va destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 765/1967 modificato ed integrato, da detta superficie vanno escluse le sedi viarie);
- c) densità edilizia fondiaria: 4,00 mc/mq;
- d) indice di copertura per le costruzioni entro e fuori terra: max 0,50 del lotto fondiario;
- e) altezza degli edifici: max ml. 17,50;
- f) distanze dal confine: H/2 e non meno di ml. 5,00.

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate a giardini. Per i limiti di distanza tra i fabbricati e dalle strade, vedansi le prescrizioni dell'art. 9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968.

Per effetto dell'accoglimento della osservazione n°20 presentata dai sigg. MARRONE il suolo distinto in catasto al foglio 19 p.lle 81-82-83-91, già tipizzato verde agricolo E/1 nel PRG/1980, ha assunto la destinazione a zona H.

Per esso, pertanto, valgono le norme di cui innanzi fermo restando tutti gli altri vincoli di Piano; in particolare i vincoli rivenienti dalla presenza dell'Aeroporto di BARI-PALESE.

Art. 21 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PRODUTTIVI
SECONDARI ESISTENTI -

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 e 724/94 ed ubicati al di fuori delle zone industriali, artigianali e commerciali previste dalla presente variante, nonché per l'area di competenza del complesso stesso riferita al momento dell'adozione della variante medesima, 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 concessione per soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

Art. 22 - ZONE AGRICOLE “E” -

22.1 - ZONA E/1 -

Comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa è consentita in modo specifico una edificazione di tipo agricolo e strettamente connessa con l'attività agricola. Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- a) densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- b) indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- c) altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- d) distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- e) distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00
- f) distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- g) sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;
- h) le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpodereale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Gli interventi di nuove costruzioni, oltre al rispetto dei parametri di cui è detto sopra, potranno essere consentiti solo se:

- le caratteristiche delle eventuali residenze sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di Edilizia Economica e Popolare recate dalla legge 5/8/78 n.457;
- gli annessi rustici sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola; tale funzionalità dovrà essere attestata da specifica certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura al fine della idoneità tecnica produttiva.

Nelle zone “E/1” esterne al limite individuato dalla strada provinciale detta poligonale, ai soli fini della determinazione della densità edilizia fondiaria, si possono accorpare due o più appezzamenti di terreno, ancorché non contigui tra loro purché ricadenti nel territorio comunale di Bitonto e facenti parte della stessa azienda agricola.

Con l'accorpamento di cui sopra si potrà edificare su uno solo dei terreni costituenti il suddetto accorpamento con i rapporti volumetrici fissati precedentemente, fermo restando l'applicazione dell'indice max di copertura (2%) riferito al solo appezzamento che riceverà la costruzione e non anche all'intera proprietà a base dell'accorpamento.

Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto un vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza in una di esse e quindi un vincolo di inedificabilità previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

Inoltre l'accorpamento predetto è ammissibile purché i richiedenti abbiano le caratteristiche di:

- imprenditore agricolo singolo o associato, a titolo principale;
- coltivatore diretto;
- bracciante agricolo.

Le qualifiche di cui sopra devono essere attestate dall'Assessorato regionale all'agricoltura - Ispettorato competente -.

La richiesta di concessione edilizia nelle zone “E1” deve essere corredata da una relazione agrotecnica - redatta da tecnico abilitato - in merito alla necessità dell'intervento richiesto alla utilizzazione della nuova costruzione e delle eventuali costruzioni già esistenti in funzione dello sviluppo produttivo dell'azienda, e a quant'altro necessario a dimostrare la connessione delle opere a farsi con la produzione agricola.

Sono comunque, considerate attività produttive compatibili con le zone agricole “E1” le seguenti:

- le attività estrattive;
- le attività connesse con la costruzione di serre;
- le attività agroturistiche.

Per le attività di cui sopra, in attesa di piani tematici di dettaglio relativi al suolo ed al sottosuolo che individuino e disciplinino le vocazioni produttive ed ambientali estesi all'intero territorio comunale, valgono le seguenti disposizioni coerenti con le vigenti leggi di settore statali e regionali:

22.1a) - attività estrattive:

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sottoelencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico-ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa: 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;

- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava.

La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Alla istanza vanno allegati i seguenti documenti ed elaborati tecnici:

- copia autentica del Decreto Regionale di autorizzazione alla apertura e coltivazione della cava;
- planimetria stralcio del P.R.G. vigente con l'identificazione dell'area interessata dalla cava;
- planimetria catastale in scala 1: 2000 con tutte le indicazioni atte alla identificazione dell'area e della località;
- planimetria dello stato di fatto in scala 1 : 2000 con la indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- dichiarazione asseverata da parte del Tecnico attestante che l'area oggetto dell'intervento non è assoggettata ad alcun vincolo di legge né esclusa dalle presenti norme di attuazione;
- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e specifica cartografia - in scala non inferiore a 1:5000 - con relative sezioni geologiche in congruo numero;
- piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica in scala opportuna estesa all'area di intervento e con la indicazione del tipo e delle modalità di coltivazione della cava, delle opere necessarie ad allacciare la cava alle strade pubbliche ed alle infrastrutture esistenti, delle opere atte ad evitare e prevenire danni ad altri beni - pubblici e privati - e ad altre attività;
- progetto delle opere edilizie e degli impianti e infrastrutture necessari all'apertura e all'esercizio di coltivazione;
- progetto di sistemazione agro/geo/pedologica della cava stessa costituito da una relazione illustrativa e da planimetria in scala opportuna con la indicazione delle sistemazioni finali e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature;

- studio dell'impatto ambientale e giudizio di compatibilità a seguito procedura di V.I.A. e/o le determinazioni a seguito procedura di verifica espressi dagli Organi e dalle Autorità competenti nei casi e con le modalità previsti dalle leggi statali e regionali di settore.

Sono considerati compatibili ai soli fini della destinazione urbanistica anche gli impianti di frantumazione della pietra che non producano danni ambientali, opportunamente ubicati nell'area di servizio dell'intera area di intervento.

L'intera area di intervento dovrà essere obbligatoriamente e opportunamente protetta e recintata con recinzioni le cui caratteristiche possono anche derogare alle disposizioni generali di cui all'art.22.1 qualora ritenuto opportuno e/o necessario dal competente Organo comunale.

Per la procedura relativa al rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia delle opere ed impianti di cui è detto in precedenza si applicano le norme vigenti in materia nonché quanto disposto dalla vigente normativa e dal Regolamento Edilizio.

Ai soli fini del calcolo degli oneri concessori la cava e l'intera area di intervento resta assimilata a zona artigianale D/1.

Per quanto non meglio specificato nel presente articolo si richiama la normativa vigente Statale e Regionale ed in particolare la L.R. 37/85 modificata ed integrata.

22.1b) - Attività connesse con la costruzione di serre -

Sono da considerarsi serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinate, specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; esse devono avere struttura portante in ferro, pareti e superfici di copertura in vetro o materiali similari.

Le serre possono essere di due tipi:

- con copertura solo stagionale;
- con copertura permanente.

Per ambedue i tipi valgono le seguenti prescrizioni:

- a) indice di copertura massimo: 0,50 del lotto fondiario;
- b) altezza massima: ml. 3 in gronda, ml. 6 al culmine se a falda, ml. 4 se a copertura piana;
- c) distanza dai confini: min. ml. 10,00;
- d) distanza da fabbricati (anche all'interno del lotto): min. ml. 15,00;
- e) arretramenti: devono essere arretrate dal filo stradale secondo le disposizioni imposte dal n.c.d.s. e comunque non meno di ml. 10,00;

f) il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'indice di fabbricabilità.

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Comune apposita domanda corredata da certificato catastale, da elaborati grafici indicanti la localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche delle opere a farsi anche con riferimento a quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto, da idonea relazione agronomica che giustifichi la funzionalità dell'intervento allo sviluppo delle particolari colture intensive ortofloricole. L'istanza deve essere corredata anche del parere sull'idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Agricoltura - Ispettorato competente.

La concessione edilizia è gratuita e il rilascio è subordinato, tra l'altro, alla trascrizione di atto relativo alla specifica destinazione dell'uso agricolo dei manufatti che, pertanto, non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

Ai fini della regolarizzazione di serre già ultimate alla data di adozione delle presenti Norme, deve essere richiesta la concessione edilizia che potrà essere rilasciata anche in deroga ai parametri di cui sopra nel rispetto comunque della normativa statale e regionale - L.R. 19/86 - vigente in materia, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Nel caso di istanza a sanatoria, il rilascio della relativa concessione edilizia se ed in quanto ammissibile a seguito accertamenti di conformità alle presenti Norme è subordinata al pagamento di una oblazione fissa pari a £. 1.000.000 (unmilione) soggetta automaticamente a periodiche variazioni biennali pari al 75% dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni a far data dall'adozione delle presenti norme.

22.1c) - Attività agroturistiche -

In armonia con gli obiettivi comunali, nazionali e regionali l'attività agroturistica viene riconosciuta attività di pubblico interesse - vedi precedente art. 8 - per la sua valenza economica, sociale ed urbanistica in quanto essa favorisce la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, tutela la conservazione dell'ambiente, le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, promuove e sviluppa il turismo sociale e giovanile, favorisce i rapporti tra la città e la campagna.

Per attività agroturistica si intende le attività di ricezione, ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del c.c., individuali o associati, e da loro familiari attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo e/o di allevamento del bestiame che devono, comunque, rimanere principali.

Rientrano fra tali attività:

- dare ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;

- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico;
- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate e secondo itinerari agroturistici integrati.

L'attività agricola deve comunque restare prioritaria a quella agroturistica e lo svolgimento di attività agroturistiche non costituisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Possono essere utilizzati per le attività agroturistiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo nonché, in generale, edifici rurali censiti nel catasto agricolo urbano. Per tali edifici sono consentiti essenzialmente interventi di restauro e di recupero finalizzato all'esercizio dell'attività ed in particolare:

- a) costruzione, ampliamento, ristrutturazione di stanze e cucine;
- b) installazione di strutture per la conservazione, per la vendita al dettaglio o per il consumo dei prodotti agricoli prevalentemente lavorati in proprio;
- c) installazione, ripristino e miglioramento di impianti igienico-sanitari, idrici, elettrici a servizio dei locali.

Tali interventi, sul patrimonio edilizio esistente devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali ed architettoniche dell'edificio e nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona interessata.

Al solo fine dell'adattamento delle strutture già esistenti per l'esercizio dell'attività agroturistica è ammesso, sempre nel rispetto delle caratteristiche formali ed ambientali, un ampliamento volumetrico al massimo pari al 20% della volumetria già esistente in deroga ai parametri regolamentanti la zona.

Inoltre sono considerate compatibili e quindi consentite iniziative per:

- d) la realizzazione di impianti ed attrezzature all'aperto per il tempo libero al servizio anche delle famiglie rurali;
- e) la realizzazione all'aperto di aree attrezzate a verde per il gioco e lo sport;
- f) l'allestimento di spazi attrezzati per la sosta di tende, roulotte e camper, in adiacenza ai fabbricati rurali con relativi servizi igienici.

Per quanto non precisato nel seguente articolo si fa riferimento alla normativa di settore statale e regionale - quali L.S. 5/12/85 n. 730, L.R. 22/5/85 n. 34 ed eventuali modifiche ed integrazioni -.

Infine nelle zone agricole "E/1" è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotto e fognature, impianti di trattamento e smaltimento rifiuti solidi e, in generale, opere di riconosciuto interesse regionale.

Per quanto attiene in particolare le discariche di rifiuti solidi urbani le stesse sono consentite in cave già esaurite e con le limitazioni di cui all'art. 22.1a).

22.2 - ZONA “E/2” -

Comprende le aree agricole interessate dalla presenza del Vallone del Balice.

In tale zona, in attesa di specifico progetto di dettaglio per il recupero e la riqualificazione della Lama Balice, sono consentiti solo piccoli manufatti connessi all'agricoltura disciplinati dai seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;
- b) altezza massima pari a ml. 4,00;
- c) distanza dai confini min. ml. 10,00;
- d) distanza tra fabbricati: min ml. 20,00;
- e) distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 e comunque secondo le prescrizioni del n.c.d.s., in casi non previsti non meno di ml. 20,00;
- f) le recinzioni di fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà, essere arretrate dal ciglio strada (anche interpodereale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s., essere costituite da pareti di pietra locale poste a secco con altezza media pari a ml. 1,00.

Trattandosi di zona di particolare interesse idrogeologico, ogni intervento è assoggettato al preventivo parere dell'autorità forestale competente (vedi R.D.L. 30/12/1923 n. 3267).

Per le aree ricomprese nella zona “E/2” assoggettate al vincolo ex lege 431/85, ogni intervento deve rispettare la disciplina statale e regionale di riferimento.

In tale zona, inoltre, è eccezionalmente ammessa la costruzione di impianti pubblici e/o di interesse regionale di cui all'art. 22.1 penultimo comma con esclusione di discariche di rifiuti solidi o comunque ogni impianto di trattamento o smaltimento dei rifiuti e costruzioni agli stessi collegate.

In tale zona infine non è consentita la costruzione di serre nè qualsiasi altra attività diversa dalla coltivazione agricola.

22.3 - ZONA “E2/bis” -

Trattasi di aree ricomprese in massima parte nella zona E/2 che definiscono l'alveo del torrente TIFLIS.

Tali zone, individuate nelle tavole di Piano, in attesa di un progetto specifico di sistemazione idraulica compatibile con l'aspetto ambientale e panoramico della zona, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta, escludendo per esse anche recinzioni di alcun genere, movimenti di terra o quant'altro possa alterare l'eventuale deflusso delle acque.

22.4 - ZONA “E3” -

Trattasi di aree agricole di discreto interesse paesistico, comprese per la maggior parte nel territorio della Comunità Montana della Murgia Nord - Occidentale e ricomprendenti zone assoggettate al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

In tali zone è prescritta la redazione di un Piano di inquadramento generale che individui le:

- ZONE VINCOLATE a protezione assoluta del patrimonio naturale;
- ZONE DI RIMBOSCHIMENTO destinate a parchi territoriali;
- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO (giochi, sport, scuole estive, piscine, ecc.);
- ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI (alberghi, ristoranti e residenze);

nonché di piani specifici di dettaglio ricomprendenti le zone di cui sopra coerenti comunque con gli indici di tutela sia della strumentazione urbanistica regionale (PUTT/P) sia della legislazione statale (L.S. 6/12/91 n. 394) e regionale (L.R. 24/7/1997 n. 19) recanti “Norme per la istituzione e la gestione delle aree naturali protette”.

I Piani sopra detti dovranno ricomprendere anche lo studio di impatto ambientale/paesaggistico e sono assoggettati al “parere paesaggistico” da parte del competente Organo Regionale con le modalità di cui all’art.7 Legge 1497/1939 modificata ed integrata.

In attesa della approvazione di tutti i piani valgono le disposizioni e le norme fissate per la zona “E/2”.

22.5 - ZONA “E/4” -

Comprende le aree dell’agro di Bitonto riservate ad insediamenti di tipo rado per agriturismo e/o la seconda casa.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piani particolareggiati, o Piani di lottizzazione, o Piani di comparto, nei quali l’area d’intervento corrisponde a ciascuna delle maglie delimitate nel P.R.G.

Le prescrizioni da rispettare sono le seguenti:

- a) indice di fabbricabilità territoriale: 0,30 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq;
- c) indice di copertura: max 0,50 della superficie fondiaria netta;
- d) altezza massima: ml. 7,50 (due piani fuori terra);
- e) distanza dai confini: min. ml. 4,50 (è prevista la edificazione sul confine nel caso di edifici abbinati o a schiera);
- f) distanza dal ciglio stradale: D.M. 1/4/1968 n. 1404 e, per i casi non previsti, non inferiore a ml. 10,00;

g) attrezzature collettive e standards, ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444: 18 mq/ab;

I Piani di cui sopra dovranno ricomprendere anche lo studio di impatto ambientale/paesaggistico e sono soggetti al preventivo “parere paesaggistico” da parte del competente Organo Regionale con le modalità di cui all’art.7 Legge 1497/39 modificata ed integrata.

In attesa dei piani di dettaglio sono sempre consentiti, per le costruzioni già esistenti in tali aree, interventi manutentivi di restauro, risanamento, ristrutturazione, come definiti all’art. 31 Legge 457/78 modificata ed integrata.

I progetti di nuove costruzioni da realizzarsi in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico devono essere corredati da una relazione tecnica redatta da un geologo iscritto al relativo Albo Professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica del sito. Tale relazione non è richiesta per ampliamenti ed annessi di volume inferiore a 1.000 mc”

- AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO -

Nelle presenti aree, oltre ad applicarsi la normativa propria della zona di appartenenza (E/1, E/2, E/3, E/4) ogni intervento è subordinato alla autorizzazione dell’Ispettorato Provinciale dell’Agricoltura, con sede in Bari, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923.

Per le aree murgiane interessate dalle zone di Protezione Speciale contraddistinte dalla sigla IT9120007 “Murgia Alta” giusta decreto del Ministero dell’Ambiente 3/4/2000 – all.A – è prescritta la valutazione di incidenza ex art.5 DPR 8/9/1997 n°357 aggiornato con DPR 12/3/2003 n°120 prioritariamente a qualunque trasformazione urbanistica da attuarsi nell’ambito delle dette aree.

Art. 23 – ZONE “F” DI INTERESSE GENERALE -

Trattasi di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché agli standards di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, Zone ed attrezzature così specificate:

- attrezzature e servizi di quartiere (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature culturali, sociali, religiose, ecc.);
- verde di quartiere (verde pubblico, spazi pubblici, attrezzati a parco per il gioco e lo sport, ecc.);
- parco urbano con le attrezzature ricreative;
- parco urbano con attrezzature sportive a livello comprensoriale;
- attrezzature e servizi urbani e comprensoriali (scuole superiori, attrezzature sanitarie, assistenziali, amministrative, pubblici uffici, ecc.);
- area cimiteriale.

In dette zone valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) per la costruzione di chiese, asili nido, scuole (materne, elementari e medie) nonché per la realizzazione di attrezzature culturali, sociali, assistenziali, amministrative e per pubblici uffici, si ha:

$$\begin{aligned} I_{ff} &= 3 \text{ mc/mq} \\ H_{\text{max}} &= 12 \text{ mt} \\ R_c &= 30\% \end{aligned}$$

salvi indici e parametri fissati da norme specifiche attinenti le singole attrezzature.

- b) nelle aree interessate dalla realizzazione di attrezzature quali il verde pubblico, i parcheggi, gli impianti sportivi, etc., sono consentiti anche volumi per chioschi, per ristoro, per servizi annessi agli impianti sportivi, etc. il tutto per:

$$\begin{aligned} I_{ft} &= 0.05 \text{ mc/mq} \\ H_{\text{max}} &= 5 \text{ mt} \\ R_c &= 2\% \end{aligned}$$

con esclusione degli impianti sportivi e/o delle attrezzature ricreative, per i quali valgono indici e parametri fissati da norme specifiche attinenti le singole attrezzature o i singoli impianti.

- c) Per le opere urbanizzative e di interesse collettivo già individuate, specificate e localizzate nei Piani Particolareggiati ancora efficaci e coerenti con il presente P.R.G. (P.P. di completamento zone B/1 e B/2, P.P. Zone di espansione C/1 e

PEEP ricompresi -vedi precedente art. 18-, P.P. zone D/1, P.P. frazioni Mariotto e Palombaio l'intervento si attua mediante la concessione edilizia diretta.

Per le opere non ricomprese nei suddetti piani attuativi, gli interventi sono subordinati alla definitiva approvazione del P.P.S.A. del Capoluogo.

- d) Il presente Piano, inoltre, nel localizzare le zone "F" di interesse generale, ne ha specificato la tipologia di attrezzatura nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68.

La realizzazione di tali attrezzature e servizi è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, sportive e per il tempo libero e delle attrezzature di interesse collettivo, per le quali è in facoltà del Comune concedere in diritto di superficie, temporaneamente e previo convenzionamento, i suoli da esso acquisiti ad Enti pubblici e privati, Cooperative o privati, al fine di consentire a tali soggetti la realizzazione delle attrezzature previste e, quindi, la gestione delle stesse, purché le realizzazioni siano eseguite a spese dei concessionari su progetto conforme alle esigenze comunali e alle prescrizioni del Piano Esecutivo in cui l'area è ricompresa e le modalità di gestione siano tali da assicurare il carattere di Pubblico Servizio ed una effettiva fruizione delle strutture, nella loro globalità, a vantaggio della collettività, stanti i fini sociali connessi alla loro costruzione ed attivazione.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici potrà essere a tempo indeterminato, sin tanto che sono esercitate le funzioni convenute e programmate.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Privati, Cooperative o privati potrà essere data per un numero di anni non superiore a 35 ovvero 70 in funzione del tipo di impianto garantendo, in ogni caso al concessionario il controllo pubblico sul servizio in convenzione.

Nel caso in cui il concessionario sia già proprietario dell'area da dare in concessione per la realizzazione dell'attrezzatura, fermo restando i termini di durata della concessione stessa, nella relativa convenzione saranno esplicitamente indicate le modalità di acquisizione del suolo da parte del Comune.

In generale i contenuti della convenzione dovranno prevedere e specificare i seguenti punti:

- l'oggetto della convenzione;
- l'esatta individuazione delle aree oggetto dell'intervento convenuto;
- la quota delle aree eventualmente da cedersi al Comune per la realizzazione delle infrastrutturazioni primarie;
- le esatte caratteristiche costruttive, tipologiche e metriche degli edifici e delle attrezzature da realizzarsi;
- la valutazione economica di tutte le opere previste;
- le modalità di acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione degli immobili e delle attrezzature alla scadenza della concessione;
- la durata della concessione e i termini del suo eventuale rinnovo;
- i termini di inizio, nonché di ultimazione dei lavori di realizzazione delle attrezzature e degli edifici.

- il regolamento dell'uso pubblico delle opere oggetto della convenzione;
 - la precisazione delle modalità amministrative, tecniche ed economico-finanziarie di gestione del servizio, con particolare riferimento agli oneri di manutenzione delle strutture;
 - la fissazione di criteri per l'aggiornamento periodico dei termini economico-finanziari della concessione;
 - la prescrizione del mantenimento delle funzioni e delle destinazioni programmate e convenute;
 - le modalità di eventuale trasferimento della proprietà degli immobili e delle attrezzature di cui all'oggetto della convenzione, con obbligo della trascrizione degli impegni assunti verso il Comune;
 - la indicazione delle congrue garanzie prestate dal concessionario in ordine alla realizzazione delle opere e al mantenimento degli impegni assunti;
 - la esplicitazione delle cause di risoluzione dell'atto di concessione e delle sanzioni convenzionali a carico dei soggetti esecutori e/o gestori nel caso di inadempienza agli obblighi convenzionali, con la previsione delle modalità di completamento forzato da parte del Comune delle opere non realizzate nel caso di persistere dell'inadempienza.
- e) In attesa che la Pubblica Amministrazione attivi le procedure espropriative, i proprietari dei suoli tipizzati "F" di interesse generale nel P.R.G. possono recintare le aree di proprietà con pannelli di rete metallica o grigliati leggeri su muretto di altezza non superiore a cm. 50.
- f) Per i manufatti già insistenti sui suoli destinati ad attrezzature e servizi possono essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- g) Nell'area cimiteriale è consentito quanto segue:
- Nella zona di rispetto del Cimitero è vietata la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti di quelli esistenti.
Per i manufatti esistenti sono consentite solo operazioni di manutenzione e di restauro e risanamento;
 - Nel perimetro cimiteriale è consentita la costruzione unicamente di manufatti e attrezzature cimiteriali nel rispetto di piani e/o progetti da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale. Nelle more della redazione di tali piani e/o progetti sono consentite solo operazioni manutentive e di restauro.
Nel Cimitero monumentale del Capoluogo, in attesa di un piano e/o progetto di dettaglio da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale per i manufatti esistenti, sono ammissibili solo opere manutentive, di restauro e di risanamento statico e igienico senza alcuna alterazione della situazione di fatto.

Nell'ambito del presente Piano restano confermate le destinazioni di zona "F" già definitivamente approvate dalla Giunta Regionale per i seguenti suoli:

- in località Mariotto alla via delle Fornaci destinato alla realizzazione di un centro sociale per anziani – atto G.R. n° 4635 del 24/7/1990;

- in Bitonto località contrada Patierno sulla strada provinciale c.d. Patierno, destinato alla realizzazione di un centro sociale per il Culto – atto G.R. 1882/1992.

Art. 24 – EMERGENZE DI DISCRETO INTERESSE

ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Il presente Piano, in coerenza e ad integrazione della pianificazione tematica Regionale (PUTT/P), ha individuato le emergenze (ambiti territoriali) puntuali e/o estese, significative per il discreto valore architettonico – artistico – ambientale.

Tali ambiti sono stati indicati nelle apposite tavole di Piano e così distinti:

a) componenti botanico - vegetazionali

trattasi essenzialmente di parchi privati generalmente annessi a edifici rurali del tipo masserie o ville, di particolare interesse naturalistico per l'assetto vegetazionale e ambientale dei luoghi..

A titolo esemplificativo si elencano qui di seguito i parchi privati di particolare rilievo:

A- Parco Torre Quadra	da SP 89 Bitonto – Mellitto, strada per Spinazzola fl 147, pp. 6 – 11;
B- Parco Bellaveduta	sulla SP 89 Bitonto – Mellitto;
C- Parco Quarto di Palo	dalla strada SP 89, Viale di accesso;
D- Parco Villa Pannone – Ferrara	Strada di Malnome, Palombaio;
E- Parco Torre Jacono – Bosco Marinelli	SP 22 Palombaio – Ruvo e strada Bosco Jacono;
F- Parco annesso al complesso Maria Cristina	Piazza M. Cristina – Via Palo;
G- Parco Torre di Cesare – La Contessa	SP 91 Bitonto – S. Spirito;
H- Selva della Città – Casino Cioffrese	Vicinale Bosco Jacono fl. 67, 3 – 4 Parco Forte;
I- Parco annesso alla c.d. Villa Chidido	su via Prov. per Palombaio.

Tali ambiti formeranno oggetto di uno studio puntuale, di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, studio che dovrà definire:

- l'area di pertinenza (spazio fisico di presenza);
- l'area annessa (spazio fisico di contesto);
- la disciplina e le prescrizioni di tutela e valorizzazione.

Le aree come sopra perimetrate sono suscettibili di trasformazione, con le modalità previste dalla legge, in Zone per VERDE PUBBLICO e/o ad uso

PUBBLICO (da riservare specificatamente a verde attrezzato per il tempo libero, ecc.).

Nelle more di approvazione del piano/progetto di cui è detto sopra ogni intervento deve volgere a conservare il sistema botanico/vegetazionale ed in particolare è vietato il taglio delle piantumazioni esistenti e sono favorite le vegetazioni spontanee e nuove piantumazioni nel rispetto di tutti gli elementi naturali tipici del paesaggio pugliese. In tali zone va esclusa ogni attività zootecnica intensiva.

Inoltre nel perimetro di tali aree l'intervento privato è consentito nel rispetto delle norme fissate per le zone agricole E/2.

Le eventuali recinzioni lungo il perimetro di tali aree dovranno essere realizzate esclusivamente in pietra locale in opera a secco e avere altezza massima pari a ml. 1,50.

b) Beni extraurbani di discreto valore architettonico – ambientale

Sono riconosciuti nel Presente Piano edificati rurali di discreto valore architettonico/ambientale i seguenti beni extraurbani:

1- LAMIONE GIANNONE	Strada Murgia della Città
2- MASSERIA PIETRETAGLIATE	fl. 150, strada vecchia per Altamura, Contrada Pitretagliate
3- JAZZO ROGADEO	da via Ceraso, per Canale EAAP
4- JAZZO FICOCCHIA	lama Calainpise – Murgia Rogadeo
5- MASSERIA VENTAFRIDDA	da Torre Quadra su via vecchia Spinazzola
6- MASSERIA SUMMA	da torre Quadra per via vecchia Spinazzola
7- MASSERIA LA STELLA	dalla SP 89 Bitonto – Mellitto
8- TAVERNA DELLA LUCERTOLA	su Vecchia di Altamura, Regio Tratturo
9- MASSERIA SICILIANI	Vecchia Altamura – strada vicinale Siciliani
10- EX STAB. VINICOLO GISELDA	dalla SP 89 Bitonto – Mellitto
11- EX STAB. VINICOLO SYLOS	dalla SP 89 Bitonto – Mellitto
12- MASSERIA BUQUICCHIO	sulla via per Spinazzola

13- MASSERIA TORRE DI LERMA	su via Ciliano - Torre di Lerma
14- MASSERIA TAURO	su via del Tauro
15- MASSERIA CARDONE	SP 89 Bitonto – Mellitto (tra Palombaio e Mariotto)
16- CASINO – PALMENTO RANIERI	SP 89 Bitonto Mellitto contigua Mass. Cardone
17-VILLA “LA ROMANA” (S.M.A. – RANIERI)	dalla SP 89 alla via Tauro
18- TORRE DONNA NORA	da strada di Malnome – vic. D. Nora
19- TORRE SCHETTINI SAN BARBATO	dalla Prov. Palombaio – Palo
20- TORRE GRGORIO, eremo S. Sebastiano- LOSITO	sulla Prov. Palombaio – Palo
21- CASINO EX CONV. CARMINE	via Megra
22- PALM. CHIANCULLO	contrada Primignano – dalla SP 89
23- TORRE MOREA	St. Com.le per Toritto Marescia
24- TRAPPETO DI BOVIO	St. Prov.le Bitonto – Giovinazzo
25- PALMENTO DI BOVIO	St. Prov.le Bitonto – Giovinazzo
26- TORRE LABINI	St. Prov.le Bitonto – Giovinazzo
27- TRAPPETO PEZZO SAN MARCO	St. Com.le Patierno
28- TRAPPETO DI PATIERNO	St. Com.le Patierno
29- FEUDO FONS SYLOS	dalla Sp. Bitonto – S. Spirito
30- CROCIFISSO DI GIANNICCHIO	su via del Balice
31- LAMIA MINGO LUCIA	su via Pozzo Pilecchia – da SS.98
32- CASINO MODUGNO	su via Valente
33- CASINO – VILLA FERRARA – PANNONE	Palombaio via di Malnome
34- VILLA DI TORRE QUADRA	St. di Torre Quadra dalla SP 89
35- VILLA BELLAVEDUTA	sulla Sp. 89 Mariotto – Mellitto

- 36- QUARTO DI PALO – DE FACENDIS dalla Sp. 89 Mariotto – Mellitto
- 37- VILLA TORRE JACONO dalla Sp. Plaombaio – Ruvo via
Bosco Jacono
- 38- CASINO – CIOFFRESE da via Bosco Jacono – fl. 67
- 39- MASSERIA GIANNONE da St. Murgia della Città
- 40- MASSERIA GRANDE BUQUICCHIO da via vecchia per Altamura

Trattasi di vecchi complessi edilizi rurali (Ville, Masserie, Lamioni, Torri, Trappeti ecc.) costituenti un patrimonio edilizio di discreto pregio quasi sempre in stato di abbandono.

Al fine di valorizzare tale patrimonio e migliorarne la qualità dell'ambiente, per tali complessi edilizi sono consentiti piani e/o progetti, di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che, sulla base di specificazioni di dettaglio, evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico/ambientale dei manufatti stessi e dei luoghi.

Tali Piani e/o Progetti devono, tra l'altro, perimetrare le aree di pertinenza e le aree annesse – come definite al punto a) precedente– da dimensionare in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra l'edificato e il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali; nelle more della redazione dei piani/progetto sono consentiti interventi che comportano le sole seguenti trasformazioni:

- recupero, compresa la ristrutturazione, (con esclusione della demolizione dell'involucro esterno) del manufatto anche con cambio di destinazione;
- integrazione dei manufatti per una volumetria aggiunta non superiore al 20% dell'esistente, se destinata al miglioramento della dotazione dei servizi nel rispetto comunque degli aspetti formali e architettonici del complesso originario (indipendentemente dagli indici e parametri di zona);
- realizzazione di aree a verde attrezzato e a parcheggio in funzione della specifica destinazione d'uso;
- realizzazione di infrastrutture varie e tecnologiche senza significative alterazioni del sito.

I Piani e/o Progetti di cui sopra, nonché l'autorizzazione/concessione edilizia per gli interventi prima citati sono subordinati alla previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1 Legge 431/1985 modificata ed integrata nonché al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB. AA. di Puglia nel caso di complesso o parte di complesso vincolato ai sensi della Legge 1089/1939, modificata ed integrata. L'autorizzazione paesaggistica non va richiesta solo nel caso di interventi di manutenzione, di consolidamento statico, di restauro e

risanamento conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi. Lungo il perimetro delle aree annesse al complesso, o comunque lungo i confini di proprietà sono consentite esclusivamente recinzioni con pareti in pietra locale, poste in opera a secco, e di altezza massima pari a ml. 1,50.

Le destinazioni d'uso compatibili per tali complessi edilizi e relative aree di pertinenza e/o annesse sono le seguenti:

- agriturismo e/o turismo rurale;
- attività turistico – ricettiva in generale (albergo, ristorante, bar e strutture annesse);
- attività direzionali;
- attività socio – culturali e religiose.

Le predette norme e prescrizioni valgono a modificazione anche di quanto riportato all'art. 12 precedente

Art. 25 - COMPLESSI ED AREE VINCOLATE DI INTERESSE STORICO

- ARTISTICO – ARCHEOLOGICO -

A) COMPLESSI DI INTERESSE STORICO–ARTISTICO

– assoggettati o da assoggettare ai vincoli rivenienti dalla Legge n. 1089/1939:

- | | |
|--|---|
| 1- CHIESA DEL CROCIFISSO | a via Crocifisso |
| 2- COMPLESSO DI SAN LEONE | a viale Giovanni XXIII |
| 3- COMPLESSO DELLA CHINISA | a via M. Santoro |
| 4- COMPLESSO DI SANTA TERESA | a P.zza C. Sylos |
| 5- CHIESA DI SAN VALENTINO | a P.zza Caduti del Terrorismo |
| 6- CHIESA ED EX CONVENTO
DEI CAPPUCINI | a via Traetta |
| 7- CHIESA S. VITO | a via F. Cavallotti |
| 8- COMPLESSO DEL CARMINE
ISTITUTO M. CRISTINA | a via per Modugno |
| 9- TORRE DI SPOTO | a via di Sotto, per stradella di
accesso |
| 10- CHIESA RURALE “TORRE S. CROCE” | su via Fiego |
| 11- TORRE “SANT’ ANETA” | sulla via per Molfetta |
| 12- COMPLESSO DELLA CONTESSA | a via S. Spirito |
| 13- CHIESA RURALE S. MARIA
COSTANTINOPOLI | via di Balice |
| 14- TORRE REGINELLA | su via Pozzo Cupo |
| 15- CHIESA RURALE “S. CROCE” | da via del Cagnano |
| 16- TORRE DEL CARMINE, 185 | SS. 98, svincolo per Bitonto |
| 17- ANNUNZIATA DI CAMPAGNA | SP. Bitonto aereoporto |
| 18- LAMIONE DELLA CITTA ’ | Bosco – Via Murgia della Città |
| 19- TORRE DI CELA | da via di Cella – Palombaio |
| 20- CHIESA RURALE | |

MADONNA DEL MIGLIO	sulla Sp. 89 Bitonto – Mariotto – Mellitto
21- TORRE DI PINGIELLO	su via Pingiello/Megra Pozzo Peragine
22- TRAPPETO MACCHIA DI BITETTO	da via vecchia di Bitetto
23- TAVERNA DI GERARDO	su via Traiana
24- TORRE DI AGERA	su via Torre di Agera
25- TORRE ROTTA LA CAPA	da via Altone/Piscina dei cani
26- TORRE SANT'EGIDIO	su via Pozzo cupo

Per gli edifici e/o complessi di cui sopra sono ammissibili solo interventi di restauro conservativo previo nulla-osta della Soprintendenza ai BB. AA. di Bari.

Inoltre, giusta atto cc. N. 4/1981 e parere espresso dalla Soprintendenza di Bari n. 7349 del 29/08/1981.

- a) per i complessi ricadenti nel centro urbano e indicati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 ogni intervento su immobili adiacenti e prospettanti i complessi stessi è subordinato al preventivo parere della Soprintendenza;
- b) per i complessi extraurbani indicati con i numeri 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 il suddetto parere della Soprintendenza è richiesto per ogni intervento su immobili ricadenti in un raggio di mt. 250 (misurato considerando come centro il complesso).

B) AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Assoggettate a vincolo archeologico e delimitate nelle tavole di Piano.

Per dette aree valgono le norme della zona di appartenenza.

Ogni intervento nelle stesse è subordinato anche al parere ed all'autorizzazione della SOPRINTENDENZA ALLE ANTICHITA' DI TARANTO.

Art. 26 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' –

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazze;
- b) parcheggi;
- c) rispetti stradali.

Nelle aree di cui ai punti sub a) e b) è imposto il vincolo di inedificabilità. Nelle aree destinate a rispetti stradali è consentita l'installazione di chioschi per carburanti, giornali, bar (bibite, gelati, ecc.), con le norme e parametri di cui al punto sub b) dell'art.23.

- a) Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e la viabilità, risultano dalla lettura delle tavole di piano (e di quelle di successivi strumenti attuativi):

Le strade si suddividono in:

- 1- Strada di nuova costruzione a doppio senso di circolazione con strade di servizio laterali. Sezione media complessiva ml. 60,00.
- 2- Strade di nuova costruzione a doppio senso o a senso unico di circolazione con sezione media complessiva ml. 25,00.
- 3- Strade di nuova costruzione a senso unico o doppio di circolazione con sezione media complessiva ml. 15,00.
- 4- Strade esistenti. Ovunque ciò sia possibile e porti effettivo miglioramento alla viabilità considerata nel suo complesso (parcheggi, ecc.) dovrà attuarsi la sezione minima di ml. 15,00 con la facoltà del Comune di richiederne di maggiori ove sia necessario.

Per le strade di P.R.G. e la progettazione di strade della rete secondaria, relative a qualsiasi tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo di base di progettazione per le carreggiate stradali è uguale a ml. 3,50 per corsia, mentre quello per il marciapiedi dovrà essere di ml. 0,75.

- b) le aree destinate a parcheggi pubblici vanno determinate come dalla legge e dalle presenti norme.

- c) Rispetti stradali

Le profondità delle aree destinate a rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano o nelle Norme di legge – vedi Nuovo Codice della Strada e Regolamenti applicativi -. Per quelle strade per le quali i grafici del Piano non riportano al di fuori dei centri urbani prescrizioni di rispetto, vale il disposto delle leggi vigenti. Su queste aree, come già detto, potrà essere consentita l'installazione di chioschi per la vendita di giornali, per l'installazione di bar, nonché impianti per la distribuzione di carburanti in coerenza sempre con la specifica disciplina dettata dalla L. R. 20/4/1990 n° 13 e successive modifiche ed integrazioni.

Le fasce di rispetto stradali, qualora non diversamente tipizzate, assumono la tipizzazione di zona agricola E/1, con le prescrizioni e le specificazioni di cui è detto innanzi.

Art. 27 – AREE FERROVIARIE E DI RISPETTO –

- a) le zone ed aree ferroviarie, sono destinate al mantenimento e/o ampliamento dei rispettivi impianti e servizi. E' necessario che le autorità interessate redigano, d'accordo col Comune, progetti di dettaglio per le singole zone ed aree da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.

- b) Al fine della tutela e della sicurezza dell'esercizio ferroviario vale la disciplina di cui al D.P.R. 11/7/1980 n° 753 ed eventuali modifiche ed integrazioni in particolare "lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia".
Per particolari situazioni locali sono consentite riduzioni alla distanza di cui sopra da concedersi su preventivo nulla-osta dei competenti uffici della M.C.T.C.

Art. 28 – ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

GENERALE –

La presente variante generale al P.R.G. si attua nei modi indicati nelle norme in precedenza riportate.

In caso di formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (Piani particolareggiati, Piani di comparto), è consentito, nel rispetto delle indicazioni, norme e previsioni di zona, la precisazione delle destinazioni delle singole aree, l'individuazione delle unità minime da attuare mediante sia interventi convenzionati che concessioni edilizie singole, e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la specificazione di quelle che possono essere eseguite direttamente dai privati attuatori mediante apposita convenzione a stipularsi che dovrà precisare il criterio di valutazione da seguire nel computo dello scorporo degli oneri concessori dovuti delle opere oggetto di impegno; la aliquota da scorporare sarà pari alla incidenza del costo della o delle opere assunte dal concessionario; in mancanza della valutazione di tale costo, si farà riferimento alle incidenze percentuali di cui alla L.R. 3/6/85 n° 53 modificata ed integrata.

Art. 29 – IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO EX LEGE

47/85 E 724/94 –

A seguito risultanze delle procedure istruttorie delle istanze di condono edilizio ex lege 47/85 e 724/94 modificate ed integrate il Comune si riserva di adottare la variante di recupero urbanistico di cui all'art. 29 della stessa Legge 47/85.

Per la redazione di dette varianti il Comune dovrà preliminarmente individuare i nuclei edilizi abusivi ed adottare, con specifico atto consiliare, la perimetrazione degli stessi sempre che ricorra:

- a) la rilevanza socio-economica soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano;
- c) la compatibilità con eventuali vincoli di altra natura esistenti nel territorio (idrogeologici, paesaggistici-ambientali).

Nella redazione di tali varianti gli standards di cui al D.M. 1444/68 possono essere reperiti all'interno del comprensorio o anche all'esterno attraverso verifiche globali riferite cioè all'intero Piano Regolatore.

Le procedure di approvazione delle varianti sono quelle di cui alla L.R. 56/80 nel rispetto della disciplina specifica dettata dalla Legge Regionale 13/5/85 n° 26 ed eventuali modifiche.

Il recupero degli insediamenti abusivi si otterrà attraverso i P.P. o Piani di Zona convenzionati o Piani di comparto di iniziativa pubblica o privata.

Può far luogo alla variante senza il ricorso al successivo Piano attuativo se la stessa è redatta in scala 1: 1000 e contenga:

- la viabilità di dettaglio;
- la indicazione degli spazi destinati a servizi pubblici;
- le aree soggette a speciali vincoli o sottratte alla edificazione;
- la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie per i lotti edificati e per quelli eventualmente edificabili all'interno del nucleo, nonché le destinazioni d'uso.

In attesa della redazione delle varianti di recupero di cui è detto innanzi, e comunque per la pluralità delle costruzioni abusive singole (non perimetrabili) valgono le norme che disciplinano la zona di appartenenza conservando gli immobili la specifica destinazione d'uso denunciata nell'istanza di condono, anche in deroga a quanto disposto dal precedente art. 12.

Il presente articolo non modifica le disposizioni di cui al precedente art. 21.

Art. 30 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO –

In attesa di specifici criteri che la Regione dovrà emanare ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 c. 60 Legge 662/96 in merito ai mutamenti di destinazioni d'uso di un immobile e di parti di esso, i cambi di destinazione sono assoggettati alla seguente disciplina:

- a) Può essere consentito l'utilizzo di un immobile solo se compatibile con la disciplina urbanistica della zona di appartenenza nonché con le eventuali leggi specifiche che disciplinano l'utilizzo stesso;
- b) il mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una parte di esso nell'ambito delle destinazioni compatibili è soggetto:
 - ad autorizzazione se del tipo funzionale (senza opere edilizie);
 - ad autorizzazione o a concessione se del tipo strutturale (a seconda che l'intervento si configura di semplice restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 Legge 457/78 e meglio specificati nel Regolamento edilizio).