

## TITOLO I NORME GENERALI

### CAPO 1° DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

#### ART. 1 **Finalità e applicazione delle norme della Variante Generale al Piano Regolatore Generale**

Le previsioni della presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale si applicano all'intero territorio del Comune di Molfetta.

La Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta riviene dalle norme della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e della Legge 6 agosto 1967 n. 765, con loro successive modifiche e integrazioni, nonché dai dettati della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56 "Tutela ed uso del Territorio" e sue successive modifiche, integrazioni e specificazioni.

La presente Variante Generale al P.R.G.C. disciplina attraverso le sue Norme Tecniche di Attuazione, il Regolamento Edilizio e i relativi elaborati grafici l'attività di trasformazione estensibile all'intero territorio comunale.

In caso di contrasto o difformità tra diversi provvedimenti comunali prevarranno in ogni caso le presenti norme con i relativi grafici.

D'ora in avanti, per ragioni di brevità, la Variante Generale al P.R.G.C. verrà definita come P.R.G.C.

#### ART. 2 **Elaborati (o parti) costituenti il P.R.G.C. (elenco degli elaborati scritto-grafici)**

A.	Relazione Generale (*)	
B.	Norme Tecniche di Attuazione (*)	
C.	Regolamento Edilizio (*)	
D.	Tavole degli elaborati grafici e relative scale di rappresentazione	
	D01 Inquadramento territoriale	1:25000
	D02 Stato dei luoghi	1:10000
	D03 P.R.G.C. Territorio comunale (*)	1:10000
	D04 Legenda (*)	
	D04 .1 Zone omogenee (*)	1:5000
	D04 .2 Zone omogenee (*)	1:5000
	D04 .3 Zone omogenee	1:5000
	D04 .4 Zone omogenee (*)	1:5000
	D04 .5 Zone omogenee (*)	1:5000
	D04 .6 Zone omogenee	1:5000
	D04 .7 Zone omogenee (*)	1:5000
	D04 .8 Zone omogenee	1:5000
	D04 .9 Zone omogenee	1:5000
	D05 Zone omogenee (*)	1:5000
	<i>Unione meccanica delle tavolette 2, 4, 5 di aerofotogrammetrico relative all'area urbana</i>	
	D05 bis Zone omogenee (*)	1:5000
	<i>PUTT - PAESAGGIO : AMBITI TERRITORIALI ESTESI</i>	
	D06.1 Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetria (*)	1:5000
	D06.2 Progetto generale del P.R.G.C. "(*)	1:5000
	D06.3 Progetto generale del P.R.G.C. "	1:5000
	D06.4 Progetto generale del P.R.G.C. (*)	1:5000

D06.5	Progetto generale del P.R.G.C. (*)	“	1:5000
D06.6	Progetto generale del P.R.G.C.	“	1:5000
D06.7	Progetto generale del P.R.G.C. (*)	“	1:5000
D06.8	Progetto generale del P.R.G.C.	“	1:5000
D06.9	Progetto generale del P.R.G.C.	“	1:5000
D07	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*) Unione meccanica delle tavolette 2, 4, 5 di aerofotogrammetrico relative all'area urbana		1:5000

(\*) elaborato adeguato alle prescrizioni della delibera della G.R. n. 314 del 21.03.2000

### ART. 3 Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Le Norme di Attuazione, il Regolamento Edilizio e gli elaborati grafici di progetto di cui all'art. 2 costituiscono gli strumenti per l'organizzazione e la strutturazione del territorio comunale secondo il programma del P.R.G.C. e disciplinano l'attività di trasformazione del territorio negli interventi di iniziativa sia pubblica sia privata.

### ART. 4 Strumenti attuativi del P.R.G.C. (definizione e statuto degli strumenti attuativi)

L'attuazione del P.R.G.C. avverrà nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti in materia urbanistica e delle previsioni dello stesso P.R.G.C..

Gli interventi urbanistici ed edilizi, che verranno disciplinati nel tempo dal Programma Pluriennale di Attuazione potranno avvalersi dei seguenti strumenti attuativi:

1. I Piani di Comparto, i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.), i Piani di Lottizzazione (P.L.) predisposti ai sensi della Legge 1150/42, della L.R. 56/80, della Legge Regionale n° 6 del 12.02.1979 e successive modifiche e integrazioni;
2. i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
3. i Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
4. i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.R.);
5. i Piani Particolareggiati dei Servizi;
6. i Piani Integrati;
7. gli Accordi di programma;
8. la Concessione onerosa;
9. la Concessione gratuita;
10. l'Autorizzazione;
11. l'Asseverazione.

### ART. 5 Piano Particolareggiato dei servizi

Entro sei mesi dall'approvazione del PRG, l'Amministrazione Comunale adotta un P.P. dei servizi finalizzato a coordinare le preesistenze e le previsioni di aree e di manufatti destinati a tali scopi, ai sensi della L.R. 56/80.

Il P.P. dei servizi dovrà contenere:

- a. la tipizzazione degli usi di tutte le aree esistenti o previste per soddisfare il fabbisogno per il periodo di validità del P.P., destinate a standards e servizi di quartiere ex D.M. 1444/68;
- b. la verifica dei raggi di influenza - ovvero dei bacini di utenza - di ciascun servizio al fine di razionalizzare eventualmente la dislocazione e integrarne la dotazione;
- c. la determinazione delle carenze esistenti a carico delle zone omogenee già edificate al fine di indirizzarne l'approntamento dei relativi strumenti urbanistici attuativi quando previsti dal PRGC;
- d. il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovramunicipale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;

- e. la descrizione di ciascun opera pubblica e/o di interesse pubblico programmata opportunamente motivata ai fini del soddisfacimento degli obiettivi del PRGC;
- f. l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- g. l'individuazione degli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- h. con particolare riguardo alla zona **A.1** dovranno essere previsti impianti che salvaguardino le caratteristiche originarie e proprie del centro antico;
- i. il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata.

In mancanza del piano particolareggiato dei servizi la proposta di localizzazione delle aree a servizi é formulata in sede di piano di comparto *secondo le seguenti percentuali* :

- per attrezzature scolastiche dell'obbligo	il 25%
- per attrezzature di interesse comune	l' 11%
- per parcheggi pubblici di zona	il 14 %
- per verde pubblico e verde attrezzato	il 50%

L'Amministrazione Comunale procederà periodicamente alla redazione di un rapporto sullo stato di attuazione del piano, che sarà oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale. Alla luce delle conclusioni di detto rapporto il piano particolareggiato dei servizi potrà essere aggiornato, modificato e integrato.

**ART. 6 Piani Particolareggiati, Piano di Lottizzazione e Piani di Comparto** (descrizione, ambiti applicativi, norme)

Il perimetro delle aree da sottoporre a Piano di Comparto, a P.P., a P.L. o a P.R. sarà indicato con apposita simbologia nelle tavole grafiche del P.R.G.C. e tale individuazione sarà vincolante ai fini dell'applicazione dei contenuti normativi e previsionali del P.R.G.C. rispetto a ciascuna area disciplinata dallo strumento attuativo.

**ART. 7 Piani di comparto**

Il P.R.G.C. si attua nelle zone di espansione residenziale o nelle altre zone, ove previsto, mediante il Piano di Comparto definito dalla legislazione regionale vigente; esso costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio.

Le perimetrazioni delle aree soggette a Piano di Comparto sono contenute negli elaborati di P.R.G.C. e tutte le aree all'interno di detto perimetro, ancorché diversamente tipizzate, concorrono alla generazione dei volumi edilizi secondo parti proporzionali alla loro consistenza. Le aree di cui al comma 3°, punti a), c), d) ed e), all'interno di ciascun comparto, vanno cedute gratuitamente al Comune. Al momento della redazione del piano di comparto possono essere escluse quelle aree già occupate da immobili, da strade e/o comunque interessate da vincoli di asservimento per precedenti concessioni o autorizzazioni.

Le aree all'interno del comparto, nell'ambito della precisazione di cui al comma precedente, si suddividono in:

- a. aree per la viabilità primaria e secondaria;
- b. aree per la espansione residenziale, terziaria, produttiva e commerciale pubblica e privata;
- c. aree per standards di cui al D.M. 1444/68;
- d. aree per servizi collettivi, pubblici e privati, a livello urbano e extra urbano, ove previste o in misura del **30%** minimo ove non previste;
- e. aree per la formazione del parco urbano pubblico (ove previsto).

Le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono secondo quote proporzionali costanti per ciascuna tipologia di intervento ammesso, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di comparto.

Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., il volume assentito sarà quello riveniente dalla verifica (prodotto tra la superficie misurata e l'indice di comparto) e si procederà alla rideterminazione delle aree per espansione (residenziale o produttiva) all'interno del comparto. Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice volumetrico di comparto I<sub>fc</sub> e delle distanze minime tra i fronti degli edifici.

Il piano di comparto può essere di iniziativa privata, purché presentato dai proprietari di almeno il 30% della consistenza delle aree interessate dal comparto, previa pubblicizzazione dell'iniziativa agli aventi diritto.

Contestualmente alla adozione del piano di comparto l'Amministrazione Comunale definisce tempi e modi di realizzazione del Comparto e di costituzione del consorzio dei proprietari secondo la legislazione nazionale e regionale vigente.

**ART. 8 Criteri informativi e contenuti del P.P.A.** (criteri e metodi guida per l'approntamento del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.C.)

Secondo quanto previsto dall'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dall'art. 36 della L.R. 56/80 e dalla L.R. n. 6 del 12.02.1979 e successive modifiche e integrazioni, lo strumento di programmazione dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. è il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

Esso dovrà contenere, relativamente al periodo di validità quinquennale:

- a. Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- b. la descrizione di ciascuna opera pubblica e/o di interesse pubblico programmata opportunamente motivata ai fini del soddisfacimento degli obiettivi del P.R.G.C.;
- c. l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- d. l'individuazione delle zone (o delle sottozone) omogenee di cui attivare l'attuazione tramite la strumentazione urbanistica attuativa e le relative modalità di integrazione nel Programma attraverso:
  - d1. l'indicazione delle aree per l'edilizia economica e popolare, di cui ai programmi previsti dalla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - d2. l'individuazione delle aree residenziali, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alla lettera d1) del presente articolo;
  - d3. l'individuazione delle aree destinate a insediamenti produttivi agricoli, industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici, di cui si intende avviare l'attuazione;
  - d4. gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;

- e. il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal Programma Pluriennale stesso;
- f. gli aggiornamenti, le eventuali modifiche e integrazioni al Piano Particolareggiato dei Servizi di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

Le caratteristiche di flessibilità ed integrabilità del P.P.A. saranno quelle consentite dalla Legge.

I Programmi Pluriennali di Attuazione definiscono le caratteristiche dei singoli piani di comparto e successivi piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione.

## ART. 9 **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione si distinguono, in conformità alle leggi vigenti, in primarie e secondarie.

Sono opere di urbanizzazione primarie, ai sensi della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:

- a. strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b. rete fognante;
- c. impianti di depurazione;
- d. rete di distribuzione delle acque;
- e. rete di distribuzione energia elettrica;
- f. rete di distribuzione del gas;
- g. rete telefonica;
- h. pubblica illuminazione;
- i. allacciamenti generali ed oneri indotti;
- l. verde di decoro nelle aree di rispetto di infrastrutture a rete;
- m. impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi.

Sono da ritenersi opere di urbanizzazione primarie, ad ogni altro effetto, gli impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per l'energia.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della L.R. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni:

- a. asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- b. edifici per il culto;
- c. attrezzature socio-culturali;
- d. attrezzature sanitarie e assistenziali;
- e. attrezzature amministrative e per pubblici servizi;
- f. attrezzature commerciali e mercati;
- g. spazi pubblici per il verde e il verde attrezzato di quartiere.

## CAPO 2°

### **PARAMETRI URBANISTICI**

## ART. 10 **Indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici urbanistici e gli indici edilizi completano le norme sulle dotazioni minime di standards residenziali previste dal Decreto Ministeriale 2/4/1968 n° 1444 e si applicano in ciascuna zona omogenea, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G.C..

Lo svolgimento delle attività consentite dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri urbanistici ed edilizi in seguito definiti.

#### 10.1 Superficie di comparto - **Sco**

La superficie di comparto è costituita da un'area di Piano che racchiude diverse destinazioni d'uso, pubbliche e private, misurate al lordo di qualsiasi detrazione, all'interno della perimetrazione riportata sui grafici di P.R.G.C..

#### 10.2 Superficie territoriale - **St**

La superficie territoriale è costituita da un'area di Piano, omogenea per tipo di zona, misurata al lordo di qualsiasi detrazione, comprendendovi le fasce di rispetto stradale contermini.

#### 10.3 Superficie fondiaria - **Sf**

La superficie fondiaria è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata al netto delle aree adibite o da adibire a opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), nonché di eventuali altre superfici destinate ad uso pubblico.

#### 10.4 Superficie minima di intervento - **Smi**

La superficie minima di intervento è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile operare con un piano attuativo.

#### 10.5 Indici di fabbricabilità

##### 10.5.1 Indice di fabbricabilità di comparto - **Ifc**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie del comparto ed è espresso in  $m^3/m^2$ .

##### 10.5.2 Indice di fabbricabilità territoriale - **Ift**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie territoriale (St) ed è espresso in  $m^3/m^2$ .

##### 10.5.3 Indice di fabbricabilità fondiaria - **Iff**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in  $m^3/m^2$ .

##### 10.5.4 Indice di fabbricabilità di superficie - **Ifs**

Rappresenta il massimo rapporto ammissibile tra la superficie edificabile totale di piano (Stp) e la superficie fondiaria (Sf) ed è espresso in  $m^2/m^2$ .

#### 10.6 Densità territoriale - **Dt**

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e la superficie territoriale espressa in ettari (ha).

#### 10.7 Superficie coperta - **Sc**

La superficie coperta é individuata planimetricamente dalle proiezioni al suolo di tutte le superfici fuori terra perimetralmente chiuse dell'edificio, con l'esclusione di tutti gli aggetti (balconi, gronde, pensiline, etc.) che non superino i m 2,40 di sporgenza.

10.8 Rapporto di copertura - **Rc**

Il rapporto di copertura é dato dalla percentuale di superficie coperta  $S_c$  rispetto alla superficie fondiaria  $S_f$ .

10.9 Superficie di piano - **Sp**

La superficie di piano é costituita dalla superficie perimetralmente racchiusa dall'involucro delle chiusure esterne dell'edificio, con l'esclusione di logge, balconi, porticati liberi, scale aperte.

10.10 Superficie totale di piano - **Stp**

La superficie totale di piano edificabile ( $S_{tp}$ ) é costituita dalla somma di tutte le superfici di piano ( $S_p$ ) fuori terra.

10.11 Altezza - **H**

Si intende per altezza dell'edificio la media delle altezze del prospetto (fronte su strada), riferite alla quota del marciapiede (o, in mancanza, alla quota media del piano di campagna). I punti piú alti dell'edificio per misurare le altezze sono costituiti dall'estradosso della copertura al rustico o dalla linea superiore di gronda nel caso di copertura a tetto.

I volumi tecnici, i parapetti, le altane, o altre sovrastrutture a giorno fisse o mobili sono esclusi dal conteggio delle altezze.

Nel caso di coperture a falde, ove il tetto abbia pendenza superiore al 30%, la linea di lettura dell'altezza é pari ai 2/3 della altezza del colmo rispetto alla linea di gronda.

Quando l'edificio é costituito da volumi complessi, per il calcolo dell'altezza lo si divide in parti riconducibili a volumi semplici.

10.12 Altezza dei piani

10.12.1 Altezza lorda dei vari piani di un edificio - **H<sub>p</sub>**: rappresenta la differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 30%, dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa misurata in corrispondenza dei 2/3 dell'altezza del colmo rispetto alla gronda.

10.12.2 Altezza teorica di piano - **H<sub>t</sub>**: rappresenta il valore convenzionale di m 3,25 e verrà utilizzata per il calcolo urbanistico dei volumi. Tale parametro andrà applicato anche in presenza di altezze reali lorde di piano diverse da quella teorica non superiori a m 4,50; nel caso di altezze lorde di piano superiori a m 4,50, nel calcolo urbanistico dei volumi si utilizzerà il volume reale.

10.12.3 Altezza netta dei piani - **H<sub>n</sub>**: rappresenta la differenza fra la quota del pavimento e quella misurata all'intradosso della copertura.  
Nel caso di copertura inclinata l'altezza si misura a metà della falda; il punto piú basso all'interno dell'ambiente, all'appoggio della falda sulle pareti perimetrali non potrà essere piú basso di m 1,80.

Nel caso di copertura a volta si considera come altezza netta la somma dell'altezza dal pavimento della imposta della volta e di quella pari a 2/3 dell'altezza dall'imposta alla chiave della volta.

#### 10.13 Volume - **V**

Il volume fuoriterra di un edificio é rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano é determinato moltiplicando la superficie di piano  $S_p$  per la relativa altezza urbanistica teorica  $H_t$  determinata in m 3,25.

Non concorrono al calcolo dei volumi fuori terra:

- i piani a pilotis, comunque progettualmente previsti nell'edificio ed a qualunque livello rispetto alla quota 0.00, per le parti non perimetralmente chiuse e non tramezzate;
- i piani o le porzioni di piano destinati a parcheggio fuori terra, purché non chiusi perimetralmente e non tramezzati
- i volumi tecnici di cui alla circolare ministeriale LL.PP. n. 2474 del 31 gennaio 1973.

Il volume dei piani seminterrati sarà computato per la parte emergente quando le relative altezze superino il valore massimo di m 1.40 (estradosso del solaio di copertura) dal marciapiede, a meno che essi non siano destinati e vincolati a parcheggio.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici anche i cavedi di servizio e le intercapedini verticali destinati a proteggere macchinari, apparecchiature e fasci tubieri per la climatizzazione dell'edificio e la distribuzione di altri servizi e di ogni tecnologia, nonché tutte le intercapedini orizzontali atte alla distribuzione delle reti degli impianti e di tutti i collegamenti tecnologici.

#### 10.14 Distanze

##### 10.14.1 Distanza dai confini - **Dc**

La distanza dai confini é rappresentata dal minimo distacco del fabbricato in elevazione dai confini del lotto ad esclusione dei balconi totalmente aperti.

Sono escluse dalla disciplina delle distanze tutte le costruzioni edilizie completamente interrate.

##### 10.14.2 Distanza fra fabbricati - **Df**

La distanza tra edifici é rappresentata dallo spazio minimo che intercorre tra manufatti edilizi in elevazione di qualunque tipo, esclusi i balconi totalmente aperti.

##### 10.14.3 Distanza dalla strada - **Ds**

La distanza dalla strada é lo spazio minimo che intercorre tra il manufatto edilizio ed il ciglio stradale, esclusi i balconi totalmente aperti.

Il ciglio stradale consiste nella linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi veicolari, pedonali, di arredo, compreso le arginelle, i parapetti e le banchine non transitabili.

#### 10.15 Superficie utile a parcheggio - **Sup**

La superficie utile a parcheggio é costituita dalla superficie destinata alla sosta e dagli spazi di manovra (accessi, rampe, ecc) con un minimo di  $m^{2,15}$  per posto auto.

**10.16 Superficie a verde - Sv**

La superficie a verde é costituita dalla parte di lotto destinato alle nuove piantumazioni, alla conservazione di quelle esistenti e alla formazione di percorsi, spazi di sosta e di gioco, ecc. per assicurarne la fruibilità.

**10.17 Superfici per opere di urbanizzazione primaria - S1**

Comprendono le aree destinate alle opere per le urbanizzazioni primarie di cui all'art. 9 delle presenti norme.

**10.18 Superfici per opere di urbanizzazione secondaria - S2**

Comprendono le aree destinate alle opere per le urbanizzazioni secondarie di cui all'art. 9 delle presenti norme. Fra queste vi sono le attrezzature di quartiere secondo quanto disposto nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444:

- S - asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo (elementare, media inferiore);
- A - attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici esercizi, etc.;
- V - aree per spazi pubblici attrezzate a parco, per il gioco e lo sport con esclusione delle fasce verdi lungo le strade e le aree di rispetto;
- P - parcheggi di uso pubblico di zona.

**ART. 11 Parcheggi**

Per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti (per la sola quota in aumento) vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento nella tabella di seguito riportata.

*Tab. 1 Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature*

<b>Tipo di insediamento</b>	<b>Superficie parcheggi privati</b>
Residenziale	un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da un "monolocale" e in ogni caso non meno di 15 mq ogni 500 mc di volume
<b>UFFICI</b>	<b>15 mq. ogni 500 mc di volume</b>
Strutture commerciali <sup>1</sup>	mq 1,5 ogni mq di superficie di vendita con superficie > 400 mq
Insedimenti alberghieri <sup>1</sup>	un posto auto ogni camera
Magazzini di deposito <sup>1</sup>	mq 15 ogni 100 mq di superficie di piano (Sp)
Cliniche private <sup>1</sup>	mq 15 per ogni posto letto
Ristoranti <sup>1</sup>	mq 15 per ogni 15 mq di superficie di piano (Sp)
Cinema, teatri, ecc. <sup>1</sup>	mq 15 per ogni 15 mq di superficie di piano con superficie maggiore di m2 400
Insedimenti industriali o artigianali	mq 15 ogni 100 mq di area del lotto

Altri usi mq 15 ogni 15 mq di superficie di piano (Sp)

I parcheggi di pertinenza delle residenze saranno realizzati di preferenza in autorimesse interrato o comunque sottoposte rispetto al piano campagna.

Nota 1. - *la tabella 1 si applica per le nuove attività da localizzare nelle zone omogenee B/3, B/7 e C. Si applica, con superfici destinate a parcheggio ridotte al 50%, per nuove attività a seguito di cambio di destinazione d'uso nelle zone omogenee B/3, B/4, B/5 e B/7 o per ampliamento delle attività già esistenti nelle stesse zone omogenee limitatamente alla superficie d'ampliamento ; le aree a parcheggio richieste potranno, nei casi elencati, essere reperite, previo atto d'asservimento, anche al di fuori degli immobili oggetto dell'attività entro un raggio di 500 m. dagli stessi. Nelle zone A, B/1 e B/2 la tabella si applica solo alle nuove attività con superfici ridotte al 50% o agli ampliamenti delle attività esistenti limitatamente alle superfici d'ampliamento. Ove sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare alla norma nell'ambito degli immobili oggetto dell'attività è possibile monetizzare l'obbligo sulla base di una tariffa che sarà definita con apposito provvedimento a cura dell'Amministrazione Comunale. La tabella 1 non si applica, in ogni caso, agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettere a), b), c) e d) della legge 457/78.*

#### ART. 12 **Suscettività edificatoria di un'area pianificata**

La suscettività (ovvero la potenzialità) edificatoria di ciascuna delle aree pianificate dal P.R.G.C. deve intendersi come quella rinveniente dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal regolamento edilizio.

Gli indici caratteristici della suscettività edificatoria dell'area sono: **Ifc** (indice di fabbricabilità di comparto), **Ift** (indice di fabbricabilità territoriale), **Iff** (indice di fabbricabilità fondiaria), **Ifs** (indice di fabbricabilità di superficie) i quali ne esprimono il valore massimo nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici (ad esempio: le quote per gli standards).

Tutte le aree comprese all'interno di un comparto pianificato sono da considerarsi equipotenti rispetto alla loro suscettività edilizia, a prescindere dagli usi previsti dal Piano per la zona stessa. Ciò significa che l'indice di fabbricabilità di comparto, espresso come rapporto  $m^3/m^2$  tra volume degli edifici e superficie del comparto, è applicato all'intera superficie della zona indipendentemente dalla destinazione d'uso effettiva del suolo, prevista o attuata. Tutti i comparti appartenenti alla medesima zona omogenea hanno uguale indice di fabbricabilità di comparto (Ifc).

## TITOLO II USO E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### CAPO 1° DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEGLI USI DEL TERRITORIO

#### ART. 13 **Disciplina degli usi del territorio** (elenco degli usi ammessi nelle zone omogenee)

Il concetto introdotto dal presente articolo configura una complessità di possibili utilizzazioni del territorio pianificato a seconda delle tipologie di zona individuate dal P.R.G.C..

In ciascuna Zona omogenea sarà quindi possibile insediare diversi usi, purché compatibili con la funzione urbana primaria prevista dal piano e tra loro interrelati in un disegno dinamico della trasformazione territoriale.

Rispetto agli usi del territorio, il P.R.G.C. si pone come strumento di indirizzo e di programma e per le zone da sottoporre alla disciplina di strumenti urbanistici attuativi detta le norme guida per l'assetto dei singoli piani.

Per ciascun uso previsto dal P.R.G.C. devono essere rispettate le dotazioni minime di spazi riservati al parcheggio, pubblico e/o privato, e al verde, pubblico e/o privato. Tale prescrizione è appositamente normata per ciascun uso in ciascuna zona omogenea pianificata, e tiene conto delle particolari condizioni urbanistico-edilizie di contesto.

Per “usi **previsti**” si intendono gli usi funzionali ammessi nella zona omogenea di appartenenza e specificatamente quelli di cui è consentito il nuovo insediamento o quelli già esistenti di cui è consentita la conservazione e l'ampliamento.

Per “usi **compatibili**” si intendono gli usi esistenti di cui è consentito il permanere all'interno della zona omogenea di appartenenza fino a nuova dislocazione, ma non il nuovo insediamento.

Il P.R.G.C. individuerà inoltre quegli usi esistenti **incompatibili** con la zona di appartenenza, dei quali prevedere il trasferimento, con opportune modalità di incentivazione.

Gli usi previsti e consentiti sul territorio comunale di Molfetta, raggruppati per funzioni omogenee, sono i seguenti:

#### A. Funzione residenziale

**U1** - Abitazioni

**U1a** - Residenze collettive<sup>2</sup>

#### B. Funzioni di servizio di interesse comune a gestione pubblica e/o privata

**U2** - Scuole dell'obbligo<sup>3</sup>

**U3** - Scuole e attrezzature per l'istruzione superiore

**U4** - Attrezzature per lo sport

**U5** - Verde attrezzato

<sup>2</sup> Residenze per anziani, acquartieramenti militari e para-militari, comunità terapeutiche, conventi e residenze comuni per religiosi, collegi, ospizi e quant'altro possa essere riferito a residenza collettiva permanente.

<sup>3</sup> Vi sono compresi gli Asili Nido, non facenti parte della tipologia scolastica dell'obbligo secondo il disposto delle norme vigenti.

- U6** - Verde pubblico urbano
- U7** - Attrezzature di interesse collettivo
- U8** - Servizi per il culto
- U9** - Attrezzature sanitarie
- U10** - Attrezzature di parcheggio
- U11** - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- U12a** - Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma
- U12b** - Attrezzature per la mobilità meccanizzata ferroviaria
- U12c** - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U12d** - Attrezzature per la mobilità sull'acqua e portuali
- U13** - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U14** - Sedi e servizi amministrativi e istituzionali.

C. Funzioni terziarie e per il terziario avanzato

- U15** - Centri commerciali, direzionali, espositivi
- U16** - Pubblici esercizi
- U17** - Commercio diffuso
- U18** - Artigianato di servizio
- U19** - Artigianato di servizio all'auto
- U20** - Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili
- U21** - Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità
- U22** - Usi vari di tipo diffuso

D. Funzione produttiva

- U23a** - Attività industriali
- U23b** - Attività artigianali produttive
- U24** - Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi
- U25** - Impianti di servizio alla produzione (energetici; deposito, smaltimento e trattamento rifiuti e reflui urbani, industriali, etc.)

E. Funzione agricola

- U26** - Uso agricolo familiare e aziendale
- U27** - Usi agricoli complementari
- U28** - Allevamento e zootecnia
- U29** - Serre e coltivazioni industriali

F. Funzione ricettiva e alberghiera

- U30** - Attrezzature per il soggiorno temporaneo
- U31** - Attrezzature di servizio e impianti ad uso turistico

**ART. 14 Zone omogenee di P.R.G.C.**

La classificazione delle Zone omogenee territoriali comprese nel P.R.G.C. rinvia dalla vigente normativa urbanistica nazionale e regionale.

L'eventuale articolazione di alcune tipologie di zona omogenea in **sottozone** è di volta in volta connessa alle specificità di alcune parti del territorio comunale di Molfetta e agli intendimenti della pianificazione urbanistica generale.

La suddivisione in zone e sottozone del territorio comunale, specificata simbolicamente negli elaborati grafici del P.R.G.C., è la seguente:

**ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' "M"**

- M1** - Sedi stradali, per i trasporti urbani in sede propria, per parcheggi di servizio <sup>4</sup>
- M2** - Sedi ferroviarie e per le strutture connesse
- M3** - Parcheggi in sede propria
- M4** - Impianti di distribuzione carburanti
- M5** - Servizi al trasporto su gomma
- M6** - Aree e fasce di rispetto

**ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI E D'INTERESSE PUBBLICO "P"**

- P1** - Verde pubblico attrezzato
- P2** - Impianti sportivi
- P3** - Attrezzature di interesse comune
- P4** - Attrezzature per la scuola dell'obbligo
- P5** - Servizi e attrezzature per il culto
- P6** - Attrezzature per l'istruzione superiore
- P7** - Attrezzature sanitarie e assistenziali
- P8** - Attrezzature culturali e per lo spettacolo
- P9** - Sedi cimiteriali
- P10** - Verde urbano e territoriale
- P11** - Attrezzature per le forze armate e servizi di polizia
- P12** - Attrezzature, servizi e sedi di enti territoriali, amministrativi e istituzionali <sup>5</sup>

**ZONE RESIDENZIALI**

- A** - Zone A di interesse storico-ambientale
- B** - Zone di completamento urbano
- C** - Zone di espansione
- Ca** - Zone di espansione (parzialmente edificate)

**ZONE PRODUTTIVE (D)**

- D1** - Zone produttive per attività industriali e artigianali
- D2** - Zone produttive per attività a carattere comprensoriale (ASI)
- D3** - Zone produttive per attività di commercio all'ingrosso, magazzino e deposito
- D4** - Zone per attività turistiche e complementari
- D5** - Sede portuale e strutture connesse
- D6** - Attrezzature e servizi tecnologici urbani

**ZONE AGRICOLE (E)**

- E** - Zona Agricola produttiva colturale

**ART. 15 Aree di uso pubblico**

Le aree di uso pubblico sono di proprietà pubblica o privata.

---

<sup>4</sup> ivi comprese le sedi per piste ciclabili e le aree pedonali

<sup>5</sup> Nelle tavole di Piano sono state indicate espressamente con un asterisco:  
- la Capitaneria di Porto  
- il Seminario Regionale vescovile

Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive, sia di pubblico interesse), le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute gratuitamente dai lottizzanti al Comune (procedure di Comparto o di Piano di lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (procedure del piano particolareggiato).

Nelle altre zone (e specificatamente nella zona omogenea B) le opere di urbanizzazione secondarie vanno realizzate su suoli allo scopo vincolati e ceduti gratuitamente al Comune. Tali aree, inserite in appositi comparti, di superficie non inferiore al 50% della superficie complessiva di ciascun comparto, esprimono la stessa potenzialità edificatoria della zona entro cui è compreso il comparto stesso, ma su di esse non è possibile localizzare alcuna nuova edificazione ad uso privato, nemmeno nel sottosuolo, dovendo garantire la realizzabilità dei sottoservizi urbani e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di carattere pubblico.

Se realizzata dai privati, (previo piano particolareggiato dei servizi a cura esclusiva dell'Amministrazione comunale ovvero nei casi in cui derivi dalla stipula di un Accordo di Programma ex Lege 142/1990), la costruzione dell'opera e il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie.

#### CAPO 2°

#### ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

#### ART. 16

##### **Infrastrutture viarie** (zona stradale)

(definizione tipologica e strutturale delle strade - Norme attuative)

La zona stradale comprende le strade esistenti e quelle di nuova previsione.

Nell'ambito della zona stradale sono comprese le dotazioni di aree per parcheggio e sosta temporanea direttamente a servizio della sede viaria; le banchine di servizio, i marciapiedi e le aree destinate al verde pubblico di arredo stradale.

La zona stradale è destinata a permettere la circolazione e lo stazionamento dei veicoli, delle biciclette, dei pedoni e degli animali; alla realizzazione degli elementi funzionali e di arredo pertinenti quali verde pubblico, sistemi di protezione dall'inquinamento chimico-fisico ed acustico, servizi accessori, elementi di arredo urbano, segnaletica, monitoraggio ambientale, etc, nonché ad ospitare nel sottosuolo le sedi delle reti energetiche e di servizio urbane.

Nelle aree di proprietà pubblica eventualmente situate all'interno delle zone stradali è consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi in eccedenza a quelli prescritti per norma; in tale evenienza gli interventi saranno determinati quantitativamente e qualitativamente dal Consiglio Comunale, il quale ne fisserà i criteri di realizzazione e gestione anche da parte di operatori privati espressamente autorizzati.

Le sedi viarie esistenti o previste dal P.R.G.C. all'interno delle zone stradali sono così classificate:

1. Strade di importanza sovra comunale e metropolitana; Autostrade
  - a. due o tre corsie per ogni senso di marcia
  - b. semicarreggiate separate (barriere artificiali o naturali)
  - c. immissioni con svincoli plurilivello e canalizzati
  - d. dotazione di banchine di servizio
2. Assi attrezzati urbani
  - a. due corsie per ogni senso di marcia

- b. immissioni plurilivello, canalizzate o a raso semaforizzate
- c. eventuali strade complanari di servizio
- d. marciapiedi e banchina alberata centrale
- e. eventuale pista ciclabile in affiancamento
- f. aree per la sosta appositamente definite

### 3. Strade primarie

- a. una o due corsie per ogni senso di marcia
- b. immissioni a raso con o senza semafori
- c. marciapiedi
- d. eventuale pista ciclabile
- e. stalli di sosta ai lati

### 4. Strade secondarie

- a. una corsia per ogni senso di marcia con possibilità di circolazione a senso unico
- b. immissioni a raso con o senza semafori
- c. stalli di sosta non continui su uno o due lati (alternativamente)
- d. marciapiedi

### 5. Strade vicinali ed agricole

Sono le strade, in maggior parte esistenti, destinate alla accessibilità dei fondi rustici e delle aree agricole produttive

### 6. Strade ciclabili

- a. una o due corsie di marcia ricavate su strade o marciapiedi attraverso apposita segnaletica orizzontale, oppure in sede propria o su viabilità dismessa o ancora attrezzando antiche viabilità del territorio agricolo più vasto, privilegiando i percorsi storici;
- b. immissioni su strade per il traffico motorizzato regolato da semaforizzazioni specializzate.

Le nuove sedi viarie di competenza comunale e le trasformazioni di quelle esistenti saranno eseguite tenendo conto dei seguenti parametri:

1. larghezza delle corsie, minimo	m 3,50
2. larghezza marciapiedi, minimo	m 1,80
3. larghezza banchine, minimo	m 1,20
4. larghezza stalli di parcheggio misurata parallelamente all'asse stradale:	
- disposizione lineare, minimo	m 2,10
- disposizione a pettine, minimo	m 5,00
- disposizione a spina, minimo	m 3,50 (inclinazione 45°)
5. larghezza corsie ciclabili, minimo	m 2,40
6. larghezza dello spartitraffico:	
- banchina	m 1,20
- fascia alberata	m 2,40

Le distanze minime dalle strade saranno regolate nei modi seguenti.

Per gli interventi di recupero edilizio su immobili esistenti, senza previste variazioni di ingombro planovolumetrico, è consentito di mantenere le distanze preesistenti.

In tutti gli altri casi, comprese le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le distanze minime saranno:

- metri 45 misurati a partire dal ciglio stradale per le strade di tipo 1; per le aree di svincolo ricadenti nelle zone di insediamento previste dal P.R.G.C., tale distanza è ridotta a m. 25. In particolari situazioni legate a preesistenze edilizie e/o infrastrutturali, è possibile per il Comune concedere deroghe, purché concordate ed approvate preventivamente con l'ANAS.
- In tutti gli altri casi valgono le modalità e le prescrizioni di cui al DM n. 1404 del 1<sup>o</sup> aprile 1968 e del codice della strada con relativo Regolamento di esecuzione, nonché le specifiche norme per ogni zona o sottozona.

Fatti salvi i regolamenti e le norme vigenti nonché il diritto dei terzi, nelle zone stradali è consentita la permanenza e l'installazione degli usi: Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Pubblici esercizi (U16), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20).

L'uso U16 (Pubblici esercizi) sarà limitato all'insediamento di chioschi e attrezzature temporanee per il commercio.

Le strade urbane di nuova costruzione devono prevedere, oltre ad alberature di alto fusto, idonei spazi stradali per il movimento e la sosta dei veicoli privati e pubblici, dei pedoni e dei ciclisti; deve essere obbligatoriamente previsto inoltre, salvo nelle zone di dimostrata e documentata impossibilità:

- a. un filare di alberi per ogni marciapiede, con distanza tra gli alberi sul filare, non superiore a 10 mt;
- b. una pista ciclabile in sede propria avente come elementi di separazione dalle corsie veicolari delle siepi verdi;
- c. la sosta su superficie stradale permeabile all'acqua è protetta dai raggi solari dalle alberature.

I casi di cui ai precedenti commi, come pure la collocazione di elementi e manufatti di arredo urbano, saranno autorizzati dai competenti uffici comunali solo se non arrecano disturbo o intralcio alla circolazione di veicoli e pedoni e se rispettano i valori ambientali.

#### ART. 17 **Infrastrutture ferroviarie** (zona ferroviaria)

La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di attrezzature e linee ferroviarie, nonché alla riqualificazione, ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti; sono compresi gli interventi connessi alla gestione e alla manutenzione delle linee in esercizio.

Gli usi previsti e consentiti, le modalità di intervento, le distanze degli edifici dalle infrastrutture e dagli impianti saranno regolati dalle norme di legge vigenti.

#### ART. 18 **Parcheggi** (zona per parcheggio)

Nelle zone omogenee sono localizzati gli interventi per la realizzazione di parcheggi e autorimesse pubblici e di uso pubblico.

I parcheggi potranno essere di superficie, ad uno o più livelli entro terra, ad uno o più livelli fuori terra, eventualmente con livelli parzialmente compresi entro terra. Gli usi previsti nella zona sono: Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20).

Gli interventi saranno del tipo edilizio diretto di nuova costruzione, secondo i seguenti indici:

- a. parcheggi di superficie:
  - superficie utile di parcheggio  $\text{Sup} \# 70\% \text{ Sf}$
  - superficie usi complementari di cui al comma precedente max 20% Sup
- b. garages o autorimesse totalmente interrati:
  - nessun limite dimensionale se non la proiezione virtuale dei confini dell'area di intervento, compatibilmente con le eventuali preesistenze i vincoli tecnico-giuridici e di impianti a rete nel sottosuolo. Superfici per usi complementari max 20% Sup
- c. garages o autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra:
  - Superficie di piano  $\text{Sp} \leq 50\% \text{ Sf}$
  - Superficie per usi complementari di cui al comma precedente max 20% Sup
  - H = pari all'altezza massima prevista per la zona omogenea
  - Dc = nulla o H/2
  - Ds = H/2 salvo il rispetto di allineamenti preesistenti o prevalenti
  - Df = semisomma delle altezze

### CAPO 3°

#### ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

#### ART. 19 Verde pubblico

La zona è destinata a realizzare nuovi parchi e giardini di uso pubblico, nonché alla conservazione del verde pubblico esistente.

Nelle zone urbanizzate e nelle nuove zone di espansione il PRG si attua su suoli allo scopo vincolati e ceduti gratuitamente al Comune. Le aree a verde pubblico, inserite entro i comparti esprimono la stessa potenzialità edificatoria delle zone entro cui è compreso il comparto stesso ma su di esse non è possibile localizzare nessuna altra opera diversa da quelle riportate negli usi previsti e consentiti.

La realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune.

Usi previsti e consentiti: Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Pubblici esercizi (U16), Usi vari di tipo diffuso (U22).

Nelle zone destinate a verde di proprietà comunale è consentita la permanenza di attività di interesse comune, fino a diversa decisione tecnico-amministrativa. Edifici e manufatti eventualmente esistenti o da realizzare nella zona non potranno essere in contrasto con l'obiettivo di realizzare la destinazione d'uso della zona stessa: sono dunque consentiti gli interventi volti a trasformare l'esistente in funzione del verde pubblico e delle attrezzature ad esso connesse.

Il P.R.G.C. si attua con interventi edilizi diretti estesi all'intera zona o sottozona se-condo i seguenti indici:

- Ifs = 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- H = 4,0 m max
- Sup = 20% Sf

**ART. 20 Impianti sportivi**

La zona è destinata alla realizzazione di impianti sportivi e polisportivi.

La realizzazione degli interventi può essere sia pubblica sia privata, purché regolata da apposita convenzione con il Comune.

Usi previsti: Attrezzature per lo sport (U4), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Pubblici esercizi (U16).

Il P.R.G.C. si attua con interventi edilizi diretti estesi all'intera zona o sottozona secondo i seguenti indici:

Ifs	=	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rc	=	30%
H	=	22 m salvo maggiore altezza per strutture particolari
Sup	=	secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv	=	30% della Sf
Dc	=	H/2 con un minimo di 5,0 m
Ds	=	H/2 e secondo il D.M. 1404/68
Df	=	semisomma delle altezze

**ART. 21 Attrezzature di interesse comune**

La zona comprende le aree per attrezzature di interesse pubblico, destinate ad ospitare le attività necessarie alla vita sociale e culturale della comunità nonché le sedi per le attività di amministrazione urbana.

Gli interventi, normalmente di iniziativa pubblica, possono essere delegati, su parere favorevole e motivati del Consiglio Comunale e con apposito convenzionamento, anche a soggetti privati (vedi art. 15).

Usi previsti: Residenze collettive (U1a), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Attrezzature socio-sanitarie di base (U9), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18).

Il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

Ifs	=	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rc	=	40%
H	=	20 m max
Sup	=	secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv	=	30% della Sf
Dc	=	H/2 con un minimo di 5,0 m
Ds	=	H/2 e secondo il D.M. 1404/68
Df	=	semisomma delle altezze

b. per gli edifici esistenti,  $Stp \leq 1,2$  Stp esistente, dove l'incremento del 20% di Stp è concedibile, con provvedimento del Consiglio Comunale, per apportare miglioramenti distributivi e funzionali alle singole unità immobiliari (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

**ART. 22 Attrezzature scolastiche dell'obbligo**

La zona comprende le aree già utilizzate o utilizzabili per i complessi scolastici afferenti ai vari cicli della istruzione dell'obbligo, sia pubblici che privati.

Gli interventi saranno regolamentati dalle vigenti leggi e norme in materia, rispettandone i parametri dimensionali inderogabili.

Usi previsti: Scuole dell'obbligo (U2).

Il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

$$I_{fs} = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 22 \text{ m}$$

$$S_{up} = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$S_v = 30\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

$$D_s = H/2 \text{ e secondo il D.M. 1404/68}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale di piano ( $S_{tp}$ ) esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

#### ART. 23 **Attrezzature religiose**

La zona comprende le aree già utilizzate e quelle utilizzabili primariamente per gli edifici per il culto e per le attrezzature di servizio connesse.

Tali attrezzature possono comprendere funzioni scolastiche e sportive di proprietà e conduzione di enti religiosi.

Usi previsti: Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Scuole e attrezzature per l'istruzione superiore (U3), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Servizi per il culto (U8), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Usi vari di tipo diffuso (U22).

Il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

$$I_{fs} = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 30\%$$

$$H = 22 \text{ m salvo particolari strutture}$$

$$S_{up} = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$S_v = 40\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ mt}$$

$$D_s = H/2 \text{ e secondo il D.M. 1404/68}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

b. per gli edifici e i complessi edilizi esistenti, di cui si intende migliorare l'abitabilità, le dotazioni funzionali e distributive, è consentito incrementare fino ad un massimo del 20% la  $S_{tp}$  esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

**ART. 24 Istruzione superiore**

La zona comprende le aree già utilizzate o utilizzabili per le attrezzature scolastiche per l'istruzione superiore.

Gli interventi saranno regolamentati dalle vigenti leggi e norme in materia, rispettandone i parametri dimensionali inderogabili.

Usi previsti: Scuole e attrezzature per l'istruzione superiore (U3).

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi edilizi diretti con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

$$I_{fs} = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 22 \text{ m}$$

$$\text{Sup} = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$S_v = 30\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

$$D_s = H/2 \text{ e secondo il D.M. 1404/68}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale di piano (Stp) esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

**ART. 25 Attrezzature sanitarie e assistenziali**

La zona comprende le aree già utilizzate o utilizzabili per destinazioni d'uso sanitarie, ospedaliere o assistenziali, ivi comprese le conseguenti e necessarie dotazioni residenziali (fisse, collettive, temporanee) per i servizi di custodia, ospitalità, foresteria, formazione professionale sanitaria etc.

Gli interventi, normalmente di iniziativa pubblica, possono essere delegati, su parere favorevole e motivati del Consiglio Comunale e con apposito convenzionamento, anche a soggetti privati (vedi art. 15).

Usi previsti: Residenze collettive (U1a), Scuole e attrezzature per l'istruzione superiore (U3), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16).

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi edilizi diretti, con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

$$I_{ff} = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 22 \text{ m}$$

$$\text{Sup} = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$S_v = 30\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

$$D_s = H/2 \text{ e secondo il D.M. 1404/68}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

- b. per gli edifici e i complessi edilizi esistenti, di cui si intendono migliorare l'abitabilità, la funzionalità, i servizi, è consentito, con provvedimento del Consiglio Comunale, l'incremento massimo del 25% della Stp esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

#### ART. 26 **Attrezzature culturali e per lo spettacolo**

La zona comprende le aree già utilizzate o utilizzabili destinate ad attrezzature di interesse collettivo quali musei, teatri, cinema, centri congressuali, ambienti per riunioni, spettacoli e simili.

Gli edifici insistenti su dette aree devono rispettare tutte le vigenti norme sui luoghi di pubblico spettacolo e riunione.

Usi previsti: Attrezzature di interesse collettivo (U7), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15).

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi edilizi diretti, con le seguenti prescrizioni:

- a. per le nuove costruzioni:
- Ifs =  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Rc = 40%
  - H = 22 m
  - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
  - Sv = 20% della Sf
  - Dc = H/2 con un minimo di 5,0 m
  - Ds = H/2 e secondo il D.M. 1404/68
  - Df = semisomma delle altezze
- b. per gli edifici e i complessi esistenti si potrà applicare una maggiorazione delle Stp esistenti tale da assicurare, sulla base di un progetto di fattibilità, il miglioramento funzionale e la fruizione del manufatto da parte degli utenti; tale maggiorazione sarà concedibile una sola volta, sino al limite massimo del 25% della Stp.

#### ART. 27 **Attrezzature e servizi tecnologici**

La zona comprende le aree già utilizzate o utilizzabili per ospitare servizi e attrezzature tecnologiche di interesse urbano, sovracomunale ed eventualmente territoriale quali:

- a. discariche pubbliche
- b. impianti di trattamento, depurazione e smaltimento di rifiuti solidi urbani, liquidi urbani, rifiuti speciali
- c. impianti per la distribuzione di risorse energetiche e idriche

Usi previsti: Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Impianti di servizio alla produzione (U25).

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi edilizi diretti, con le seguenti prescrizioni:

- Iff =  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Rc = 60%
- H = 19 m salvo maggiore altezza per attrezzature particolari
- Sup = 5% della Sf
- Sv = 35% della Sf

Dc = H/2 con un minimo di 5,0 m  
Ds = H/2 e secondo il D.M. 1404/68  
Df = semisomma delle altezze

#### ART. 28 **Sedi cimiteriali**

La zona comprende la sede degli attuali impianti per la tumulazione, l'inumazione e il culto dei defunti, i previsti ampliamenti, nonché le attrezzature e gli uffici connessi.

Il P.R.G.C. si attua mediante predisposizione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'ampliamento e la riqualificazione dell'attuale sede.

Tale piano deve tendere alla salvaguardia dell'area monumentale, mediante la perimetrazione della stessa e la limitazione degli interventi alle sole attività di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree esterne all'area monumentale, le attività di nuova costruzione sono soggette al regolamento emanato dalla Amministrazione comunale.

Usi previsti: Servizi per il culto (U8), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature sanitarie (U9), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Usi vari di tipo diffuso (U22), Commercio diffuso (U17).

#### ART. 29 **Verde urbano e territoriale** (criteri guida per la valorizzazione ambientale)

La zona comprende le aree suscettibili di essere strutturate e valorizzate dal punto di vista della loro validità naturalistica, destinandole alla fruizione pubblica nel rispetto dei valori ecologici e della difesa ambientale.

Gli obiettivi di cui sopra saranno perseguiti attraverso la creazione di aree verdi, parzialmente attrezzate, nelle quali siano il più possibile rispettate le caratteristiche dell'ambiente naturale e/o agricolo preesistente, con l'inserimento di percorsi naturalistici.

Il P.R.G.C. si attua mediante la formazione di strumenti urbanistici di secondo grado (P.P.).

Usi previsti: Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Usi vari di tipo diffuso (U22), Uso agricolo familiare e aziendale (U26).

Nello strumento urbanistico attuativo saranno inserite le seguenti prescrizioni:

Ift =  $0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$   
H = 3 mt salvo maggiore altezza per attrezzature particolari  
Sup = 10% della Sf  
Sv = 80% della Sf  
Dc = minimo 5,0 mt  
Ds = secondo il D.M. 1404/68  
Df = minimo 5,0 mt

Oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, particolare cura ci dovrà essere nella prescrizione degli elementi costruttivi delle opere di sistemazione che richiameranno in ogni caso l'architettura locale nell'uso dei materiali e del colore (bianco).

#### ART. 30 **Zona archeologica del Pulo**

La zona comprende sia le aree all'interno dei limiti dei vincoli archeologici imposti ai sensi degli art. 1 - 3 - 4 - 21 della Legge 1089/39 della Soprintendenza Archeologica per la Puglia, sia l'adiacente area della dolina naturale a scodella quale propaggine naturale del

Pulo, ivi compresa un'area di tutela circostante attraverso una fascia di rispetto di 200 mt; essa é da destinarsi a parco archeologico e servizi connessi.

Tale area é destinata alla fruizione pubblica nel rispetto dei valori della difesa ambientale e della salvaguardia archeologica, morfologica, floro-faunistica dei siti, con l'inserimento di strutture museali e percorsi didattici.

Gli obiettivi di cui sopra saranno perseguiti esclusivamente attraverso il recupero delle cubature rivenienti dalle strutture preesistenti, anche attraverso l'acquisizione delle stesse al patrimonio comunale.

Il PRG si attua mediante il piano particolareggiato.

#### ART. 31 **Attrezzature per enti territoriali, amministrativi, istituzionali e di polizia**

La zona comprende parti del territorio e/o singole aree all'interno dell'abitato esistente, destinate al mantenimento, potenziamento, riqualificazione o nuova realizzazione di impianti, sedi, attrezzature destinate a sedi operative e/o istituzionali dei vari Enti operanti per il governo e la gestione del territorio, nonché preposti alla sua infrastrutturazione. Tra detti Enti sono compresi quelli delle Forze di Polizia, delle Forze Armate, dei Vigili del Fuoco e simili.

Usi previsti: Residenze collettive (U1a), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14).

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi edilizi diretti con le seguenti prescrizioni:

a. per le nuove costruzioni:

$$I_{ff} = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 19 \text{ m max}$$

$$Sup = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$S_v = 30\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

$$D_s = H/2 \text{ e secondo il D.M. 1404/68}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della  $S_{tp}$  esistente, concedibile una sola volta.

Sono ammissibili deroghe quando sussistano comprovati motivi di sicurezza nazionale o interessi pubblici prevalenti.

#### CAPO 4°

#### ZONE RESIDENZIALI

#### ART. 32 **Zone omogenee "A" (corrispondenti alle zone edificate da sottoporre a tutela)**

##### 32.1 Sottozona *A/I*

Le zone urbane identificate di "interesse storico-ambientale" ai sensi del D.M. 1444/68 o sottoposte a vincolo di cui alla Legge 1497/39, sono:

- a. La Città Antica, in gran parte di origine e struttura medioevale. Essa é assoggettata al Piano di Recupero del Centro Antico, riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 24.10.1994 e relative NTA;
- b. Le zone di espansione dell'abitato in epoca sei-settecentesca, assoggettate:
  - al piano di recupero del Quartiere Catecombe, adottato con Delibera C.C. n° 488 del 25.10.1985 e approvato con Del. G.R. per la parte da esso perimetrata;
  - al piano/piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 457/78 e L.R. 56/80;
  - ai piani di recupero integrati di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

Gli interventi devono tendere alla conservazione ed alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e privati per dotarla di servizi individuali e collettivi.

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 legge 457/78), con il rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato.

Gli usi previsti sono quelli di cui ai piani di recupero già adottati o approvati.

Al fine di accelerare il recupero del Centro Antico e secondo quanto indicato nella Delibera del Consiglio comunale n. 105/1994 (pag. 8 e 9 dell'allegato "A") sarà necessario dotare il Centro Antico dei servizi essenziali e di quelli che incentiverebbero il riuso da parte della popolazione, contribuendo così al suo recupero, e risanamento; tra questi vanno indicati gli impianti energetici, di climatizzazione e le reti telematiche dei servizi che migliorano la qualità della vita, salvaguardando l'integrità dell'ambiente e le sue peculiarità. Pertanto si dovrà dare seguito ai progetti di detti impianti immediatamente eseguibili, specie se modulari, inserendoli nei piani già finanziati o finanziabili.

### 32.2 Sottozona A/2

Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.

Gli interventi devono tendere:

- al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva;
- alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni (parcheggi, traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;
- alla possibilità di completamento del 1° piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti;
- a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.

Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come previsto dalla Legge 457/78.

### 32.3 Sottozona A/3

Le aree, i luoghi, gli edifici, le torri, i casali, i paesaggi edificati intesi come pagliai a trullo in pietra locale e quant'altro appartenente al patrimonio immobile del territorio di Molfetta di interesse storico, architettonico, botanico, faunistico, ambientale e/o di

particolare bellezza naturale, ivi compresa una fascia di rispetto circostante della larghezza di 150 mt.

Gli obiettivi di cui sopra, si attuano ai sensi delle Leggi: n. 431 del 08/08/85, n. 1497 del 29/06/39, n. 1089 del 01/06/39, nonché attraverso l'acquisizione dei predetti beni al patrimonio comunale.

La definizione delle predette zone A3 da sottoporre a vincolo verrà effettuata in sede di predisposizione del Piano particolareggiato dell'agro e cioè della zona E.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato dell'agro per la zona A3 valgono le norme della zona E ***ed in particolare, per i beni puntuali di carattere architettonico, si prescrive il divieto di costruzione di nuovi edifici e di alterazione del sito per un raggio minimo di cinquanta metri, potendosi consentire le sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.***

### ART. 33 **Zone residenziali di completamento urbano” B”** (edificato esistente)

Le zone omogenee di completamento di tipo “B” sono individuate e perimetrate nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona.

Le costruzioni o le ricostruzioni destinate a servizi per la residenza situate su aree comprese entro i limiti delle zone omogenee di completamento possono eseguirsi nel rispetto degli indici previsti in ciascuna sottozona, ivi compreso l'indice di fabbricabilità fondiaria.

#### 33.1 **Sottozona B/1**

Il PRGC si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Gli interventi devono tendere alla conservazione, alla riqualificazione edilizia e alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la valorizzazione delle aree libere non edificate di proprietà pubblica e/o privata asservita funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e/o privati per dotarla di eventuali servizi individuali e collettivi non presenti.

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 della Legge 457/78), con il rispetto delle prescrizioni allegate.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).

Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo i parametri degli articoli dal 19 al 26.

Per gli immobili destinati agli usi incompatibili (non compresi nel precedente elenco) sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

### 33.2 Sottozona B/2

Il P.R.G.C., ad esclusione delle aree comprese nei comparti B<sub>21</sub>, B<sub>22</sub> e B<sub>23</sub> si attua mediante interventi diretti che devono tendere alla conservazione e alla riqualificazione edilizia.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione (ex art. 31 della Legge 457/78) **e di nuova edificazione in sostituzione dei volumi preesistenti non compatibili con la residenza (stalle, opifici suppine, ecc.)**, con il rispetto delle prescrizioni allegate; sono esclusi di norma dagli interventi di ristrutturazione gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1489/39 e gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G.C..

L'intervento diretto si attua secondo i seguenti indici :

- nel caso di recupero, riqualificazione, restauro e ristrutturazione
  - Iff = Iff esistente
  - Stp < 1,30 Stp esistente
- nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione
  - Iff = 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rc = 50%
  - H = pari al più alto dei fabbricati adiacenti con un massimo di 19 mt
  - Sup = secondo quanto previsto all'art. 11
  - Sv = 20% della Sf
  - Dc = nulla o H/2 con un minimo di 5,0 m
  - Ds = secondo allineamenti preesistenti o prevalenti
  - Df = semisomma delle altezze

***Nelle aree comprese nei comparti B<sub>21</sub>, B<sub>22</sub> e B<sub>23</sub>, il PRGC si attua mediante piani di comparto di cui scopo principale è costituito dal recupero delle volumetrie esistenti (sia mediante demolizione e recupero del volume e sia mediante ristrutturazione) con una utilizzazione per attività terziarie e con l'introduzione di una quota aggiuntiva di residenza, derivante dall'applicazione dell'I<sub>fc</sub>, pari a 1,5 mc/mq alla superficie dell'intero comparto . Tali interventi di edilizia residenziale sono ammessi secondo i parametri sotto riportati:***

- I<sub>fc</sub> = 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- H = mt 19
- Dc = nulla o H/2 con un minimo di mt 5,0
- Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti
- Df = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10

***In questi comparti il piano di recupero dovrà individuare le aree a standards, con riferimento alle sole volumetrie residenziali e per 18 mq ogni 100 mc., privilegiando le destinazioni a verde e a parcheggi.***

Negli interventi ammessi é previsto il rispetto delle norme edilizie riportate in allegato alle presenti N.T.A.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e

istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20)

Per gli immobili esistenti destinati agli usi incompatibili sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

### 33.3 **Sottozona B/3**

Costituita dalle aree in cui o per particolari forme di degrado o per la natura della loro formazione (caso dell'ex lotto 10) si richiede un intervento mirato di ristrutturazione, di riordino e di completamento di tipo integrato urbanistico ed edilizio.

Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di comparto o dei Piani Particolareggiati di ispirazione pubblica nel quale definire i successivi modi di intervento (PdL, P.R., piani di iniziativa pubblica e privata ex lege 179/92 e 493/93, intervento diretto ecc.) che devono tendere alla riqualificazione funzionale delle aree con la trasformazione a servizi del patrimonio edilizio esistente, maggiormente rappresentativo dei manufatti di archeologia industriale anche mediante demolizione di parte di essi con scarso valore documentale, storico e/o ambientale.

Gli interventi devono prevedere:

- lotto minimo = quello indicato in PRGC
- Ift = 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rc = 50%
- H = 19 mt
- Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
- Sv = 20% della Sf
- Dc = nulla o H/2 con un minimo di 5,0 m
- Ds = secondo allineamento prevalente
- Df = semisomma delle altezze

In sede di formazione dello strumento esecutivo, occorrerà concentrare il massimo delle cubature edilizie residenziali nelle aree site in contrada Samarelle esclusa la lama e Fondo don Carluccio, avendo cura di preservare il massimo dei servizi nelle restanti aree libere del lotto.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere gli standard, computando in detrazione i servizi preesistenti, sia per abitanti già insediati sia per quelli da insediare.

L'eventuale nuova edificazione non potrà prevedere la sopraelevazione dei fabbricati residenziali esistenti.

I metodi di intervento definiti dagli strumenti attuativi dovranno prevalentemente essere rivolti alla riqualificazione dell'ambiente urbano attraverso la dotazione dei servizi e la eventuale razionalizzazione dei sistemi stradali e delle reti urbanizzative.

E' ammessa una destinazione residenziale nei limiti del 50% della volumetria massima edificabile ex novo.

Nel caso degli edifici produttivi dismessi esistenti é ammessa la riqualificazione al fine di una destinazione di uso collettivo con un incremento della superficie totale di piano (Stp) pari al 30% , concedibile una sola volta.

In rapporto alla volumetria realizzabile vanno reperite, all'interno della maglia di intervento, le aree a standard di cui al D.M. 1444/68 sia per la residenza che per le attività terziarie.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Per gli immobili esistenti destinati agli usi incompatibili sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

#### 33.4 Sottozona *B/4*

Costituita dalle aree dell'espansione recente, realizzati per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (piani di edilizia pubblica ex lege 167) o di iniziativa privata (lotto 2, area edificata del lotto 10, maglia mercato ortofrutticolo).

Il P.R.G.C. si attua mediante piani particolareggiati o di lottizzazione in vigore o da realizzarsi, tesi al completamento dell'edilizia e dei piani esistenti o in attuazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo gli indici ed i parametri urbanistici dei piani attuativi esistenti in ciascuna zona. Per eventuali nuovi piani vanno osservati i seguenti indici e parametri:

$$Iff = 5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Rc = 40\%$$

$$H = \text{pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m}$$

$$Sup = \text{secondo quanto previsto all'art. 11}$$

$$Sv = 30\% \text{ della } Sf$$

$$Dc = H/2 \text{ con un minimo di 5,0 m}$$

$$Ds = \text{secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti}$$

$$Df = \text{semisomma delle altezze}$$

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Negli interventi ammessi è previsto il rispetto delle norme edilizie riportate in allegato alle presenti N.T.A.

#### 33.5 Sottozona *B/5*

Costituita dalle aree dell'espansione recente realizzate per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P. P. di Zona 167 detto "di Levante") e caratterizzata da particolari assetti morfologici e tipologici dell'inse-diamento. Il P.R.G.C. si attua mediante interventi diretti, tesi al completamento dell'edilizia esistente e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo i seguenti indici:

$$Iff = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

*o quello riveniente dallo strumento attuativo di iniziativa pubblica previgente*

$$Rc = 40\%$$

H = pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m

Sup = secondo quanto previsto all'art. 11

$$Sv = 30\% \text{ della } Sf$$

$$Dc = H/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti

Df = semisomma delle altezze

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Negli interventi ammessi é previsto il rispetto delle norme edilizie riportate in allegato alle presenti N.T.A.

### 33.6 Sottozona B/6

Costituita dalle aree dell'espansione recente di tipo estensivo.

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi diretti, tesi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al risanamento igienico-funzionale dell'edificato esistente.

Nelle eventuali ristrutturazioni dovranno rispettarsi volumi e superfici preesistenti.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

**33.7 Sottozona B/7**

Costituiscono le aree urbanizzate rientranti nel Progetto generale del Porto, formanti la futura cerniera urbana tra attrezzature portuali e città storica ed avranno spiccata caratterizzazione terziario-direzionale.

Il PRGC si attua mediante strumenti urbanistici attuativi (P.P., Piano di comparto, Piano Integrato) estesi all'intera zona orientati al ridisegno urbano e alla gerarchizzazione funzionale delle aree stesse mediante la realizzazione dei servizi commerciali, direzionali e alberghieri secondo le destinazioni d'uso suggerite dal Piano del Porto con l'aggiunta di volumetrie residenziali nella misura max del 30% delle volumetrie ammissibili, *mantenendo il più possibile canali visuali liberi dalla città costruita verso il mare*

L'area occupata dall'immobile ex mattatoio é destinata ad attrezzature collettive a livello urbano.

L'intervento si attua secondo i seguenti indici:

Iff =  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc = 50%

H = 10,50 mt max

Sup = secondo quanto previsto all'art. 11

Sv = 30% della Sf

Dc = H/2 con un minimo di 5 m

Ds = secondo il D.M. 1404/68

Df = semisomma delle altezze

Usi previsti: Abitazioni (U1), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

**ART. 34 Zone residenziali di espansione "C"****34.1 Sottozona C/1**

La zona residenziale di espansione di tipo "C/1", comprende le aree destinate dal P.R.G.C. ai nuovi insediamenti abitativi in ampliamento dell'attuale perimetro urbano.

In essa possono essere previsti, oltre alle nuove costruzioni, anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie.

Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto. In esso va precisata la quota di aree a servizi da cedere gratuitamente al Comune nella misura del 30% oltre alle superfici a standard delle aree di cui al D.M. 1444/68.

Per ciascun Piano di Comparto l'Amministrazione, nel P.P.A. di cui all'art. 7, raccoglierà anche su proposta avanzata da privati, in una scheda-progetto le caratteristiche fondamentali quantitative e qualitative cui si riferisce la pianificazione esecutiva, e cioè in percentuale sul totale:

- superfici massime copribili;
- superfici rinvenienti dall'applicazione delle norme di cui al DM 1444/68;

- superfici utili da destinare, a seconda del tipo di zona omogenea (residenza pubblica o privata, direzionalità, terziario, commercio e servizi);
- limiti parametrici di edificabilità dell'area: secondo lo schema allegato alle presenti norme.

Per la compilazione di dette schede gli indici e i parametri di riferimento saranno i seguenti:

Ifc	=	0,87 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Iff	=	variabile per ciascun Comparto
H	=	22 mt max (25 m max nei casi di cui al terz'ultimo comma dell'art. 7 per dimostrata impossibilità di raggiungimento dell'indice di comparto)
Rc	=	variabile per ciascun Comparto
Sup	=	secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv	=	30% min. della superficie fondiaria dell'intervento
Dc	=	H/2 con un minimo di 5,0 m
Ds	=	secondo il D.M. 1404/1968
Df	=	semisomma delle altezze

Le zone tipo "C1" comprendono anche gli insediamenti per edilizia economica e popolare che non potrà essere inferiore del 60% delle volumetrie residenziali complessive, da perimetrare ai sensi della legge 167/62, per i quali verranno previste normative attuative specifiche.

Nell'ambito dei Piani di Comparto la superficie impermeabile non potrà superare i 2/3 (due terzi) della superficie totale.

Nei comparti contraddistinti con i numeri 5, 8, 9, 14 e 15 la dislocazione dei volumi edilizi residenziali non potrà avere una distanza inferiore a 120 mt dal più vicino bordo della carreggiata della SS 16/bis.

Nei comparti comprendenti la Lama, tutte le attrezzature collettive e di uso pubblico dovranno essere localizzate lungo la Lama stessa.

Nei comparti n. 16 e 17 tutte le attrezzature collettive di uso pubblico dovranno essere localizzate lungo il confine della fascia di rispetto cimiteriale.

Nei comparti n. 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto n. 13 posto a confine con il quartiere Belgiovine, pur rispettando la volumetria prevista, la tipologia dei volumi edilizi residenziali dovrà essere a casa bassa unifamiliare (a schiera) con H massima 8 mt.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

La zona comprende le aree interessate dal progetto esecutivo denominato Consorzio Meral (ex art. 18 D.L. 13/5/91 n. 152, convertito con modificazioni, dalla Legge 12/7/91 n. 203). Per tale zona valgono gli indici e le norme contenute nel progetto *approvato in caso di decadenza della validità del progetto approvato nell'accordo di programma ex art 18 legge 203/91 e successive modifiche ed integrazioni, le aree sono tipizzate come zona F parco urbano – e sono normate dall'art.29 delle presenti N.T.A.*

**ART. 35** Zone residenziali di espansione Ca (parzialmente edificate)

La zona comprende le aree parzialmente edificate, nelle quali la presenza di alcune infrastrutture viarie e di forme di insediamento estensivo, pur non raggiungendo le caratteristiche delle zone di completamento, presuppongono un intervento pianificatorio attuativo, pubblico o privato, che consenta l'acquisizione di aree per la realizzazione delle urbanizzazioni.

In tali aree, previa verifica delle situazioni di fatto rivenienti dall'eventuale abusivismo condonato, lo strumento attuativo deve individuare maglie di intervento, escludendo le parti già edificate, da sottoporre a piani di lottizzazione con le seguenti prescrizioni:

lotto fondiario = previsto nei progetti dei piani di attuazione non inferiore a  $m^{2.000}$

lotto minimo = quello della maglia indicata nell'elaborato di P.R.G.C.

Iff =  $0,5 m^3/m^2$

Rc = 30%

H = 8 m

Sup = secondo quanto previsto all'art. 11

Sv = 50% della Sf

Dc = H/2 con un minimo di 5,0 m

Ds = secondo il D.M. 1404/68, salvo il rispetto di allineamenti preesistenti o prevalenti;

Df = semisomma delle altezze

Le aree a standards sono da prevedere nella misura di  $18 m^2$  per abitante (ex D.M. 1444/68).

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

CAPO 5°

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

**ART. 36** **Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali**  
(Zona omogenea tipo "D1")

Le zone sono destinate all'insediamento di attività produttive (industriali, artigianali e di servizio).

- *D/IE*  
Sono soggette alle norme attuative già vigenti del piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) della zona artigianale e suo ampliamento, approvato con delibera di G.R. n. 3105 del 23.05.1977.
- *D/IN*  
La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive industriali, artigianali e di servizio così come delimitate dalla Variante al PRG approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 1747 in data 14.06.1993. Si attua mediante strumentazione di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o P.I.P.). In ogni caso lo strumento attuativo dovrà individuare:
  - lotto minimo di intervento;
  - tipologia dell'intervento;
  - aree destinate alle attrezzature pubbliche da cedere;
  - modalità di intervento diretto mediante concessioni.
  - *aree di sedime della lama e relativi limiti delle zone di rispetto* .

Le aree per le attrezzature pubbliche dovranno essere localizzate in adiacenza e lungo la lama ivi preesistente e dovranno inglobare la lama stessa da vincolare a verde pubblico.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25).

La zona D/IN è da intendersi comparto urbanistico ( $I_{fc} = m^{3/m^2}$ ) ai sensi della L.R. n. 6/79 e 66/79. Tale zona potrà essere attuata mediante P.I.P., ove previsto o Piano Particolareggiato. Nel caso di attuazione mediante Piano Particolareggiato dovranno essere studiate sottozone e sottocomparti equipotenziali all'interno delle quali prevedere la indifferenza delle aree rispetto alle destinazioni urbanistiche.

**ART. 37      Zona produttiva urbana di espansione per attività a carattere comprensoriale**  
(Zona omogenea "D2")

La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive (industriali, artigianali e di servizio) dal Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Bari - Agglomerato di Molfetta, approvato con Decreto P.G.R. n° 1299 del 26.07.1973 e successive varianti ed è disciplinata dalla relativa normativa.

**ART. 38      Zona produttiva urbana per attività di commercio all'ingrosso, magazzino e depo-sito, esposizione con vendita, agenzie e rappresentanze commerciali e industriali, uffici di pertinenza e agenzie bancarie**  
(zona omogenea tipo "D3")

La zona comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive di commercio all'ingrosso, magazzino e deposito di nuovo impianto, conservazione e riordino delle merci.

Nell'ambito della zona troveranno sistemazione il nuovo Mercato Ittico e tutte le attività connesse alla vicinanza con le strutture portuali.

Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del piano di comparto con le seguenti prescrizioni:

- Ifc = **1,5** m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Rc = 50%
- H = 9 m, salvo maggiore altezza per attrezzature particolari
- Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11.
- Sv = 10%
- Dc = H/2 con un minimo di 5 m
- Ds = secondo il D.M. 1404/68, salvo il rispetto di allineamenti preesistenti o prevalenti
- Df = semisomma delle altezze

E' ammessa la residenza, limitatamente alla abitazione di personale di custodia o del proprietario.

Usi previsti: Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di parcheggio (U10), *Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Stazioni di servizio (U20),* Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25).

#### ART. 39 **Zone per attività turistiche e complementari** (zona omogenea "D4")

La zona comprende le aree con possibilità insediative di attività produttive, destinate alla incentivazione del comparto turistico, lungo la costa, nel rispetto dell'ambiente e delle sue caratteristiche naturali e del P.U.T.T..

Le due lame naturali con foce sulla 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> cala, interessate da insediamenti per attività turistiche e complementari pur comprese nei comparti dovranno essere inibite a qualsiasi intervento modificativo dei siti naturali.

Il P.R.G.C. si attua mediante strumentazione attuativa di iniziativa pubblica (piano particolareggiato) o privata (Piano di Comparto) estesa all'intera fascia, che, recependo le direttive del PUTT nella sua stesura finale, individui:

- ambiti a scala di dettaglio urbanistico, per i quali é previsto l'intervento pianificatorio privato (piano di lottizzazione);
- ambiti per i quali é previsto l'intervento diretto.

In ciascuno dei casi il piano individuerà:

- lotto minimo di intervento;
- tipologia dell'intervento;
- parametri dimensionali;
- aree destinate alle attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente;
- modalità di intervento mediante concessioni.
- *il riporto delle lame con l'area di sedime e la fascia di rispetto ;*
- *la previsione di aree libere da edificazione in corrispondenza delle lame onde consentire corridoi visuali verso il mare.*

Nel rispetto dei seguenti limiti:

- posto letto - attrezzature per il soggiorno temporaneo = 500 p.l./Km di costa
- Ifc = 0,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- volume / posti letto = m<sup>3</sup> 60

- Sup / p.l. (per campeggio) = m<sup>2</sup> 50
- Verde attrezzato (art. 20) = 30%
- Parcheggi = 10% (oltre quanto previsto dall'art. 11)
- Superfici e standards = 12 m<sup>2</sup>/ p. letto di cui 2 m<sub>2</sub> per attrezzature collettive e 10 m<sub>2</sub> per verde pubblico oltre quanto previsto dal punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/68.
- H = 7 mt
- Dc = minimo di 10 mt
- Ds = 10 mt
- Df = semisomma delle altezze

Il Piano Particolareggiato indicherà gli usi consentiti, richiamando per ciascuna tipologia di intervento i parametri e gli indici contenuti negli articoli relativi di questa normativa (verde urbano e verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, attrezzature culturali e per lo spettacolo, attrezzature alberghiere, camping, ostelli e similari), provvedendo solo a limitare le altezze consentite in limiti opportuni. Particolari norme dovranno prevedere, (così come riportato in allegato per le zone agricole), l'uso di materiali e di colori nelle costruzioni e nelle sistemazioni generali.

Il Piano indicherà, così come previsto all'art. 29 per i "piani spiaggia" anche gli interventi sulle aree demaniali e aree contermini lungo la costa, che saranno tesi a:

- salvaguardare l'ambiente naturale;
- garantire l'accessibilità pubblica mediante accessi ciclo-pedonali, distanziando opportunamente la viabilità di accesso e gli spazi di sosta per mezzi motorizzati;
- consentire la realizzazione di strutture provvisorie e stagionali per gli utenti.
- ~~Lungo il confine comunale le costruzioni devono arretrarsi della distanza minima di mt. 200. ( Sentenza del T.A.R. n. 2559/03 Crocetta Annamaria +2 c/Comune di Molfetta)~~

Usi previsti: Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), At-trezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per la mobilità sull'acqua e portuali (U12d), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità **a rotazione quali strutture alberghiera ai sensi della L.R. 11/99 con esclusione di villette residenziali** (U21), At-trezzature per il soggiorno temporaneo (U30), Attrezzature di servizio e impianti ad uso turistico (U31).

Non sono approvabili piani di comparto nei quali non sia contestualmente garantita la cessione integrale gratuita al Comune delle aree per servizi costituita dalla fascia racchiusa tra la linea di costa e la linea di equidistanza 300 mt dalla stessa.

#### ART. 40 **Attività turistiche e complementari esistenti**

Tutte le strutture esistenti in qualsiasi zona omogenea, già utilizzate o destinate alle attività turistiche, quali alberghi, sale di ricevimento, complessi balneari ai fini del miglioramento, dell'ampliamento, della diversificazione, della funzionalità, della ricettività e dei servizi possono ottenere un incremento massimo del 30% della superficie totale di piano (Spt) esistenti alla data di adozione del PRGC (cantinati esclusi) da documentare con atti ufficiali, concedibile una sola volta e, fatto salvo il rispetto degli standards di cui al D.M. 1444/68 nonché il rispetto delle Leggi 1497/39 e R.D. n. 3667/73, per le maggiori superfici e secondo le seguenti prescrizioni:

- H = non superiore alle altezze esistenti

- Dc = H/2 con un minimo di 5,0 mt
- Ds = secondo il D.M. 1404/68
- Df = semisomma delle altezze

Tutte le attività economiche interessate devono essere iscritte ai registri pubblici di esercizio alla data di adozione del PRGC per poter beneficiare della presente norma.

Le concessioni edilizie devono ottenere la preventiva approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

Le nuove costruzioni in ampliamento alle esistenti dovranno costituire un complesso organico, sia dal punto di vista funzionale che architettonico.

Le destinazioni d'uso turistico alberghiere aggiuntive, eventualmente così conseguite sono vincolate per 20 anni.

#### ART. 41 **Sedi portuali e strutture connesse (zona portuale D5)**

La zona portuale é destinata al mantenimento e alla realizzazione di attrezzature, o impianti e relativi servizi connessi con il traffico navale commerciale, diportistico e con il servizio di polizia marittima assicurato dalle FF.AA.

La zona portuale é regolamentata da un apposito progetto predisposto dalle Amministrazioni interessate d'intesa con il Comune.

Gli usi previsti nella zona sono: Abitazioni collettive (U1a), Attrezzature socio-sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità meccanizzata ferroviaria (U12b), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per la mobilità sull'acqua e portuali (U12d), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25) **Club sportivi, bar, punti di ristoro con esclusione di qualsiasi residenza a qualsiasi titolo.**

#### ART. 42 **Zona E - Aree produttive agricole**

##### 42.1 Generalità

La zona comprende le aree destinate alle attività agricole ove si persegue il potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dall'erosione per edificazione per usi non agricoli.

Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive, sia abitative possono essere realizzate esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola.

Nella zona agricola é consentita la realizzazione di edificazione residenziale limitatamente all'abitazione del coltivatore diretto e imprenditore agricolo a titolo principale.

Gli interventi relativi agli annessi rustici e ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali o di cooperative conformi ai piani zionali, o in assenza a seguito di certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica o produttiva. Tali interventi, pertanto, non sono legati alla qualifica del proprietario dell'area ma alla estensione del lotto minimo o unità minima colturale di cui all'art. 846 del c.c. così come di seguito stabilito.

Tutte le concessioni rilasciate in zona agricola ai sensi dell'art. 9 della Legge 28/1/77 n. 10 sono gratuite quando i richiedenti sono coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale.

Per gli immobili esistenti con classificazione catastale rurale sono comunque consentiti, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti, su espresso parere di autorizzazione del Comune, le opere strettamente necessarie per la conservazione dei medesimi.

Le nuove costruzioni se in ampliamento alle esistenti, dovranno costituire un complesso organico, sia da un punto di vista funzionale che architettonico.

Concessioni e autorizzazioni rilasciate in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni non costituiscono i requisiti richiesti al comma precedente. Sono pertanto consentiti, in presenza di condono edilizio e in mancanza dei requisiti di cui ai commi precedenti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono comunque consentite le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche; geologiche e geotecniche; le opere di sistemazione paesaggistica in ambito di parco naturalistico.

Sono altresì consentiti interventi per attività sia di iniziativa pubblica sia privata per l'assistenza e il recupero socio-sanitario, l'agriturismo ed in generale, attività che giustificano la loro localizzazione nel rapporto con il territorio extraurbano e agricolo, anche in funzione del recupero di manufatti di origine agricola e della valorizzazione dei caratteri ambientali.

Gli interventi consentiti saranno ammessi nel rispetto degli indici fissati per la utilizzazione del suolo.

In ogni caso tutte le attività edilizie e di trasformazione di carattere residenziale sono soggette alle prescrizioni di cui all'allegato e devono rispettare i seguenti indici:

- lotto minimo = 10.000 m<sup>2</sup>
- Ift = 0,015 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- H = 5 m max
- Sup = secondo quanto previsto nel D.M. 1444/68
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68
- Df = semisomma delle altezze.

#### 42.2 Zona E - Nuove costruzioni e annessi agricoli

Gli annessi agricoli sono gli edifici destinati esclusivamente alla attività produttiva agricola quali stalle, ricoveri, serbatoi, depositi, rimesse e gli edifici per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché per allevamenti non intensivi di zootecnia e acquacoltura, non riferibili all'uso residenziale.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici:

- lotto minimo = coincidente con la superficie dell'azienda

L'ammissibilità degli interventi proposti in rapporto alle esigenze produttive che li determinano deve essere certificata dalla conformità ai Piani Zonali o dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

In ogni caso gli interventi non devono essere superiori per le altezze a m 6 salvo costruzioni speciali e devono rispettare i seguenti indici:

- Ift = 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> max da sommare alle eventuali volumetrie residenziali ammesse
- H = mt 6 max
- Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.L. 285/92 e DPR 147/93
- Df = 10 m minimo

La concessione edilizia per tali tipi di interventi è gratuita per i proprietari imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 12 della Legge n. 153/75 e all'art. 2135 del C.C. La destinazione d'uso ad annesso agricolo è vincolante per 20 anni dalla data del rilascio della concessione.

Nel caso di particolari interventi di notevole dimensione produttiva connessa con l'agricoltura è ammessa la procedura di deroga.

#### 42.3 - **Zona E** (nuove costruzioni; serre)

Sono ritenute serre tutti gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o meno, destinati a determinare o controllare specifiche situazioni microclimatiche idonee allo sviluppo di particolari colture.

Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente. Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non “costruzioni”, devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce e avere altezze massime a m 3 in gronda e a m 6 al culmine se a falda, e a m 4 se a copertura piana;

Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione mentre quelle di tipo permanente sono soggette a concessione edilizia non onerosa.

Le serre, di qualsiasi tipo non rientrano nell'applicazione dell'indice fondiario. Qualora, invece, per esigenze particolari, sia necessario superare le misure suddette, i manufatti saranno sottoposti alla normativa relativa agli annessi agricoli. Le autorizzazioni e le concessioni edilizie sono rilasciate nel rispetto della D.L. 475/45 e della L. 1089/39.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici:

- Rc = 50%
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.L. 285/92 e Dpr 147/93
- Df = semisomma delle altezze

#### 42.4 - **Zona E** (attività agrituristiche)

Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22/5/85, l'attività agrituristiche é volta a favorire lo sviluppo e il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del c.c. e all'art. 12 della L. 153/75 attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agrituristiche.

Le realizzazioni devono rispettare i seguenti indici:

- lotto minimo = 30.000 m<sup>2</sup>
- Ift = per i volumi residenziali = 0,015 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
per le strutture di servizio o complementari vale quanto specificato per gli annessi agricoli (vedi punto 42.2)
- H = 5 m
- Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68
- Dc = 5,0 m
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68, dal D.L. 285/92 e Dpr 147/93
- Df = semisomma delle altezze

#### 42.5

Nelle zone E per qualsiasi intervento non si può superare il 5% nel rapporto tra superfici impermeabilizzate (ricoperte di costruzioni, pavimentazione o altro) e quella totale.

Nel caso di serre tale superficie può aggiungersi a quella delle serre.

## 42.6

Ogni intervento in zona E (costruzione, recinzione, pavimentazione e altro) deve conformarsi ai caratteri propri dell'ambiente e dell'architettura locale e deve essere pertanto valutato quanto alla sua ammissibilità sulla base di una idonea relazione sull'impatto ambientale dello stesso.

## 42.7

Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato dell'agro eventuali presenze di costruzioni e recinzioni preesistenti nonché di verde produttivo o ornamentale di rilievo per qualità o età devono essere documentati con grafici e fotografie in ogni progetto di trasformazione.

L'assenza degli stessi deve essere autocertificata.

Nel caso di torri o costruzioni pregevoli sono solo consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento ispirate al principio del restauro finalizzato al recupero dell'esistente.

Anche l'ambiente circostante non può essere trasformato in contrasto con tali principi.

Il verde produttivo o ornamentale di rilievo deve essere salvaguardato.

## 42.8

Il PRG nelle zone E si attua mediante preliminare studio particolareggiato che potrà prevedere al suo interno aree da sottoporre a strumentazione urbanistica attuativa.

*Nello studio particolareggiato devono essere riportate tutte le attrezzature naturali o storico ambientali assoggettabili a tutela con i relativi vincoli espressi in area di sedime e zone limitrofe di rispetto. Nelle more dell'approvazione del P.P. è permessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti.*

## 42.9

Nelle more dell'approvazione dello studio particolareggiato dell'agro non sono consentite edificazioni o alterazioni ambientali permanenti di alcun genere nelle parti del territorio interessate da lame ed altri solchi erosivi individuati nella relazione geologica del territorio.

**42.10 Area per parco tematico del pulo**

L'area comprende una fascia di territorio estesa dal limite esterno della fascia di rispetto del pulo all'autostrada, comprendendo il sistema delle cave estrattive dismesse con i relativi terreni adiacenti siti in contrada San Leonardo.

In tale zona sarà consentita la realizzazione di un parco tematico sulla civiltà neolitica del pulo, con recupero delle cave, del rispetto dell'ambiente.

Il PRGC si attua in tale area mediante strumentazione esecutiva di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intera maglia tipizzata.

Per tale zona valgono gli indici e i parametri delle zone agricole.

## CAPO 6°

**ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE****ART. 43 Aree di rispetto e di vincolo ambientale e giuridico.**

Si definiscono "aree di rispetto" le aree poste in adiacenza della viabilità principale urbana e delle principali strade extraurbane, nonché le aree poste a protezione di particolari zone

di interesse ambientale e *“aree con vincolo ambientale o giuridico” le aree poste lungo la costa e ricadenti nella fascia dei 300 mt.*; sono indicate negli elaborati di P.R.G.C. sia con apposito retino sia con opportuna delimitazione a tratto discontinuo sovrapposta ad altra indicazione di zona omogenea. Tali aree esprimono la stessa potenzialità edificatoria delle aree edificabili contermini, ma su di esse non é possibile localizzare alcuna nuova edificazione ad uso privato, nemmeno nel sottosuolo, dovendo garantire la realizzabilità dei sottoservizi urbani e delle opere di urbanizzazione primaria e future varianti.

Esse vanno convenientemente sistemate - laddove non vi siano preesistenze - con verde di decoro urbano; é altresì autorizzabile l'insediamento di piccole strutture ad uso commerciale purché a carattere provvisorio e facilmente rimovibili, come chioschi, edicole, ed elementi di arredo urbano. In particolari casi di comprovata necessità, possono essere sistemate in queste aree barriere antirumore, opportunamente coordinate con il verde di decoro.

Nelle aree di rispetto stradale potranno essere localizzati e/o delocalizzati impianti di distribuzione carburante e relativi edifici accessori così come normati dalla L. R. 13/1990.

#### ART. 44 **Aree a vincolo idrogeologico**

Sono aree direttamente interessate da vincolo idrogeologico e non sono edificabili, se non per realizzare opere idriche utili alla regolazione del flusso delle acque ovvero opere di attraversamento. Tali progetti devono essere obbligatoriamente corredati da una relazione tecnica redatta da un geotecnico specializzato nel settore sulla compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica in situ.

#### ART. 45 **Aree di rispetto cimiteriale**

Sono aree di rispetto cimiteriale e sono definite da distanze conformi alle leggi vigenti e alle specifiche disposizioni regolamentari del Comune; tali aree, riportate sui grafici di P.R.G.C., sono determinate da una distanza di m 100 dalla recinzione del cimitero.

In queste aree è vietata la costruzione di residenza (con la eccezione degli alloggi di custodia) e la costruzione di edifici a qualsiasi altro scopo destinati. E' ammesso l'uso dell'area per parcheggi e per verde pubblico. E' consentita la conduzione agricola. Per gli edifici preesistenti é consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

**TITOLO III**  
**SALVAGUARDIA URBANA ED AMBIENTALE**  
(criteri e norme per la tutela ambientale e della salute dei cittadini)

CAPO 1°  
EDIFICI DA TUTELARE

ART. 46 **Edifici e manufatti edilizi da tutelare**

La norma riguarda tutti i manufatti edilizi che non ricadono in specifici ambiti di tutela ma ritenuti di interesse tale per la comunità, da salvaguardarne la conservazione e la memoria; vi sono compresi sia edifici già sottoposti a vincoli storico-architettonici e simili, sia edifici non ancora specificatamente protetti.

Nelle tavole di piano sono riportati gli edifici e i manufatti edilizi da tutelare, nell'ambito delle destinazioni di uso consentite per ciascuna zona omogenea.

Per essi valgono, per gli interventi ammessi, le prescrizioni allegate, per ciascuna zona, alle presenti NTA e comunque, per quelli soggetti a vincolo, alle approvazioni richieste dalle normative vigenti.

CAPO 2°  
**AMBITI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE**

ART. 47 **Rispetto delle alberature di alto fusto**

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti. Tali alberature devono essere conservate, ovvero trapiantate; in caso di comprovata necessità di abbattimento, su motivata autorizzazione del Sindaco, sentite le associazioni ambientaliste, dovranno essere piantati a cura e spese del proprietario altrettanti alberi di identica essenza nello stesso terreno oggetto dei lavori o in altro suolo pubblico indicato dal Comune. Le nuove piante avranno già una altezza di almeno tre metri ovvero un'età di almeno 3 anni e dovranno essere messe a dimora a perfetta regola d'arte, in modo da garantirne l'attecchimento.

**TITOLO IV**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**  
(norme di salvaguardia, atti finali del P.R.G.C.)

**ART. 48 Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi in atto**

Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del presente P.R.G.C. e dallo stesso riconfermati conservano la loro validità; potranno essere variati solo uniformandosi alle disposizioni del presente P.R.G.C..

**ART. 49 Edifici e opere abusivi**

La adozione e la approvazione del P.R.G.C. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentate e recepite in qualsivoglia destinazione di zona.

Gli edifici abusivi, o comunque irregolari, la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia di Piano non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali.

**ART. 50 Opere edilizie precarie**

Le opere edilizie precarie vanno sempre autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

La costruzione, anche senza opere infisse nel suolo, e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio, commerciali, é consentita soltanto quando vi é conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G.C.. In caso di calamità o di grave necessità pubblica il Sindaco può non attenersi a quanto sopra previsto.

Fanno eccezione le attrezzature relative a fiere, circhi ed a parchi mobili di divertimento e le installazioni temporanee, da autorizzare di volta in volta con provvedimento sindacale.

**ART. 51 Demolizione e ricostruzione edifici**

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal P.R.G.C., le ricostruzioni, se consentite, dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salvo l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali e/o tutela a qualsiasi titolo.

**ART. 52**

Le presenti norme recepiscono le raccomandazioni contenute nello “Studio Geologico del territorio del Comune di Molfetta”, allegato agli elaborati di PRGC.

**ART. 53 Differenze tra elaborati**

Nel caso di differenza tra elaborati grafici a diversa scala, prevale quanto rappresentato nell'elaborato in scala con denominatore inferiore.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di differenze tra elaborati scritti ed elaborati grafici, prevalgono gli elaborati scritti.

**ART. 54      Concessione edilizia in deroga**

Il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle presenti norme, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nullaosta della Giunta Regionale, limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi statali e regionali.

**ART. 55      Riferimenti legislativi**

Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti norme tecniche di attuazione, si deve far riferimento al Regolamento Edilizio comunale e alle vigenti leggi regionali e statali.

---

**ALLEGATO*****Zona omogenea "A/1"***

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 Legge 457/78), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; nel caso di organismi ospitanti attività pubbliche o di uso collettivo sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di trani, travertino e simili;
6. i rifacimenti di tinteggiature sulle facciate devono essere armonizzati con le restanti parti dell'isolato per tutta la lunghezza del fronte; gli infissi esterni devono essere in legno; le chiusure di oscuramento devono essere realizzate esclusivamente con persiane in legno con colori armonizzati con la tinteggiatura di facciata e prevalentemente in verde locale;
7. è vietato l'uso della plastica per il tratto terminale dei pluviali;
8. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
9. negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e degli altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture;
10. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione, di dimensione ridotta rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, con il lato corto non inferiore a 1,5 mt;
11. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
12. è vietata la realizzazione sui lastrici solari di attrezzature fisse o provvisorie di copertura quali pensiline, serre, ecc.;
13. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
14. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati;
15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
16. sulle facciate prospicienti spazi pubblici non sono ammessi elementi o insegne pubblicitarie luminose o no che sporgano dal filo dell'edificio oltre 1/50 della larghezza stradale; non sono ammesse insegne o tabelloni pubblicitari sui lastrici solari;

- 
17. é vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
  18. é vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato nella istanza di concessione, o di autorizzazione o nella denuncia;
  19. é vietata la costruzione di soppalchi.

***Zone omogenee "A/2" e "B/1"***

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 Legge 457/78), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; nel caso di organismi ospitanti attività pubbliche o di uso collettivo sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di trani, travertino e simili;
6. è vietato l'uso della plastica per il tratto terminale dei pluviali;
7. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
8. negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e degli altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture;
9. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione, di dimensione ridotta rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, con il lato corto non inferiore a 1,5 mt;
10. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
11. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
12. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati;
13. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
14. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
15. è vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato nella istanza di concessione, o di autorizzazione o nella denuncia.

***Zona omogenea "B/2"***

Saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione (ex art. 31 legge 457/78), con il rispetto dell seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici in muratura, sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari, con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico vanno esclusi, nel caso di edifici in muratura, intonaci plastici, materiali ceramici, salvo il caso di ripristini di facciate già trattate con materiali simili;
6. è vietato l'uso della plastica per il tratto terminale dei pluviali;
7. negli edifici in muratura è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
8. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
9. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, alle facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
10. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici in muratura;
11. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in metallo o muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
12. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
13. è vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato nell'istanza di concessione, o di autorizzazione o nella denuncia.

**Zona omogenea "B/4", B/5" e "B/6"**

In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 31 legge 457/78).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo per gli edifici con struttura in c.a.; negli edifici in muratura gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati a parti di organismi edilizi, le cui condizioni statiche sono tali da non poter consentire la conservazione integrale.

In particolare negli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici in muratura, sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari, con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico vanno esclusi, nel caso di edifici in muratura, intonaci plastici, materiali ceramici, salvo il caso di ripristini di facciate già trattate con materiali simili;
6. è vietato l'uso della plastica per il tratto terminale dei pluviali;
7. negli edifici in muratura è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
8. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
9. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, alle facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
10. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici in muratura;
11. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in metallo o muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
12. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
13. le aree scoperte eccedenti le destinazioni a parcheggio secondo leggi e regolamenti vigenti, devono essere prevalentemente destinate a verde e/o ad attrezzature sportive;
14. le recinzioni su strada, ove previste, devono essere a giorno ed essere costituite da ringhiere o grigliati metallici su muretto in muratura o siepi verdi.

**Zona omogenea "E"**

---

Gli interventi nelle zone agricole sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti si deve tendere alla conservazione delle caratteristiche agricole dei manufatti;
2. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a “faccia vista”, gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
3. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni degli edifici in muratura, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili;
4. i rifacimenti di tinteggiature esterne devono essere di colore bianco;
5. nel caso di nuova edificazione deve essere privilegiata la struttura portante in muratura, con assoluto divieto di trattamenti superficiali esterni in piastrelle ceramiche, in cemento a faccia vista, e le tinteggiature devono essere di colore bianco;
6. le recinzioni devono essere realizzate con muretti a secco di pietra, ed eventuale sovrastante struttura in ferro di tipologie standards indicate dall’ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione edilizia;
7. è vietata la realizzazione di piazzuole e di viali con trattamento superficiale impermeabile che non siano al servizio di manufatti esistenti o di nuova edificazione;
8. nella realizzazione di nuovi manufatti o di ampliamenti di edifici esistenti deve essere privilegiata prioritariamente la forma prismatica.

SCHEDA GENERALE PER I COMPARTI RESIDENZIALI

<b>a. COMPARTO N.</b>	<b>N.</b>	<b>COMPUTO</b>	<b>dimens.</b>	<b>NOTE</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA DI COMPARTO</b>	<b>a1</b>			composizione : - espansione P.R.G.C. - viabilità esistenti - aree di tipo F (1)
<b>INDICE DI FABBRICABILITA' DI COMPARTO (Ifc)</b>	<b>a2</b>			
<b>b. ANALISI STATO ESISTENTE</b>				
<b>AREE NON CLASSIFICATE "C" DAL PRGC</b>	<b>b1</b>			verde rispetto, e
<b>AREE GIA' UTILIZZATE</b>	<b>b2</b>			
<b>SUPERFICI COPERTE</b>	<b>b3</b>			
<b>VOLUME GIA' REALIZZATO</b>	<b>b4</b>			
- <b>RESIDENZA</b>	<b>b5</b>			
- <b>TERZIARIO</b>	<b>b6</b>			
- <b>ALTRI USI</b>	<b>b7</b>			
<b>ABITANTI GIÀ INSEDIATI</b>	<b>b8</b>			Ab./100 m <sup>3</sup>
<b>c. PROGETTO</b>				
<b>AREE UTILIZZABILI</b>	<b>c1</b>	a1 - b1 - b2		
<b>SUPERFICI PER STRADE</b>	<b>c2</b>			viabilità principale e secondaria
<b>(3)</b>				
<b>AREE DI ESPANSIONE</b>	<b>c3</b>	c1 - c2		
<b>VOLUMI REALIZZABILI</b>	<b>c4</b>	a1 x a2	M <sup>3</sup>	
- <b>RESIDENZIALI</b>	<b>c5</b>	c4 x 0,8		
- <b>TERZIARIO</b>	<b>c6</b>	c4 x 0,2		
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b>	<b>c7</b>	c4 / 100	N.	100 m3/abitante
<b>SERVIZI DELLA RESIDENZA (2)</b>	<b>c8</b>	c7 x 18	M <sup>2</sup>	
- <b>ATTREZZATURE SCOLASTICHE</b>	<b>c9</b>	4,5 M <sup>2</sup> / AB.		
- <b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>	<b>c10</b>	2,0 M <sup>2</sup> / AB.		
- <b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	<b>c11</b>	2,5 M <sup>2</sup> / AB.		
- <b>VERDE DI QUARTIERE</b>	<b>c12</b>	9,0 M <sup>2</sup> / AB.		
<b>d. EDIFICABILITA'</b>				
<b>LOTTO FONDIARIO DI EDIFICAZIONE</b>	<b>d1</b>	c3 - c8		
<b>INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (Iff)</b>	<b>d2</b>	c4 - d1		

(1) LE AREE FACENTI PARTE DEL COMPARTO POTRANNO AVERE VARIA DESTINAZIONE DI ZONA NELLE PREVISIONI DI PRGC

(2) STANDARDS = 18 M<sup>2</sup>/ ABITANTE DA INSEDIARE

(3) LA VIABILITA' PRINCIPALE E' DEFINITA NEGLI ELABORATI DI PRGC, QUELLA SECONDARIA SARA' DEFINITA IN SEDE DI PIANO DI COMPARTO