

**COMUNE DI MESAGNE**

**Provincia di Brindisi**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**aggiornate al 31.12.2020**

**(ultima modifica apportata con D.C.C. n. 48/2020)**

## INDICE

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>pag. 6</b>
<b>CAPO 1 – PARTE GENERALE</b>	<b>6</b>
Art. 01 – Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale	6
Art. 02 – Finalità del P.R.G.	7
Art. 03 – Applicazione del P.R.G.	7
Art. 04 – Attuazione del P.R.G.	8
 <b>CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI</b>	
Art. 05 – Indici edilizi	8
Art. 06 – Indici medi per abitante	8
Art. 07 – Superficie territoriale (St)	9
Art. 08 – Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	9
Art. 09 – Densità territoriale (Dt)	9
Art. 10 – Unità operativa minima	9
Art. 11 – Superficie fondiaria (Sf)	10
Art. 12 – Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)	10
Art. 13 - Superficie coperta (Sc)	10
Art. 14 – Superficie di piano (Sp)	10
Art. 15 – Altezza massima (Hm)	11
Art. 16 – Altezza lorda dei piani (Hp)	12
Art. 17 – Volume degli edifici (V)	12
Art. 18 – Distanza da: dalla strada (Ds): tra fabbric.(Df): dai confini (Dc)	13
Art. 19 – Rapporto di copertura (Rc)	14
Art. 20 – Parcheggi (P)	14
Art. 21 – Autorimesse (A)	14
Art. 22 – Parcheggi pubblici (Pp)	15
Art. 23 – Verde condominiale (Vc)	15
Art. 24 – Area di rispetto (ar)	15
Art. 25 – Verde privato vincolato (Vv)	15
Art. 26 – Verde di decoro (Vd)	16
Art. 27 – Maglia di minimo intervento (Mmi)	16
Art. 28 – Comparto (Co)	16

## **TITOLO 2 – ZONIZZAZIONE**

### **CAPO 1 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Art. 29 – Considerazioni Generali	17
Art. 30 – Zone Omogenee	17
Art. 31 – Zone A.2.: Ambiti di Tutele Specifica	18

### **CAPO 2 – ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI**

Art. 32 – Destinazioni	21
Art. 33 – Aree Residenziali (A – B – C)	21
Art. 34 – Aree per i Servizi della Residenza (ASR)	21

### **CAPO 3 – ZONE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

Art. 35 – Zona Omogenea A:	
Centro Storico – Norme Generali	23
Art. 36 – Centro Storico A1:	
Area con P.d.R. Vigente (A.1.1.)	23
Art. 37 – Centro Storico A2: Area senza Strumento Esecutivo Vigente	23
Art. 38 – Zona Omogenea di completamento B1	24
Art. 39 – Zona omogenea B2	25
Art. 40 – Zona omogenea B2: sottozona B2a , sottozona B2b	26
Art. 41 – Zona omogenea B2: sottozona B2c, sottozona B2d.	26
Art. 42 – Zona omogenea B2: sottozona B2e; sottozona B2f	27
Art. 43 – Zona omogenea B2: sottozona B2g	27
Art. 44 – Zona di completamento (B1) e (B2):	
edifici monumentali	27
Art. 45 – Zona omogenea B3:	
di completamento terziario-direzionale	27
Art. 46 – Zona omogenea B4 estensiva a ville	28
Art. 47 – Zona omogenea B5 di recupero urbanistico	29

Art. 48 – Zona di espansione ( C ): norme generali	29
Art. 49 – Aree a verde privato vincolato (Vv)	30

#### **CAPO 4 – ZONE RESIDENZIALI: SERVIZI PER LA RESIDENZA**

Art. 50 – Aree per i servizi delle zone residenziali esistenti	31
Art. 51 – Aree per l’istruzione: asili nido	
Per scuole materne e dell’obbligo	31
Art. 52 – Aree per attrezzature di interesse comune:	
religiose socio culturali, civiche	31
Art. 53 – Aree per parchi e giochi	32
Art. 54 – Aree per attrezzature sportive	33
Art. 55 – Aree per parcheggi pubblici	33
Art. 56 – Aree per i servizi della residenza	
Entro i limiti delle zone omogenee di completamento	34

#### **CAPO 5 – ZONE DESTINATE AD ATTIVITA’ PRODUTTIVE**

Art. 57 – Zone Produttive: Suddivisione e	
Norme Generali	35
Art. 58 – Zona Omogenea D1 e D2: Zona per Insediamenti Produttivi	35
Art. 59 – Zona Omogenea D3: Produttiva – Agricola	36
Art. 60 – Zona Omogenea D3a:	
Zona Produttiva – Agricola	36
Art. 61 – Zona Omogenea D3b:	
Attrezzature di sostegno allo Sviluppo Agricolo	37
Art. 62 – Zona Omogenea E1: Zona Agricola	37
Art. 63 – Norma transitoria per la zona Agricola E integrata	
Con la modifica proposta dal C.C.	39

#### **CAPO 6 – ZONE DI USO PUBBLICO**

Art. 64 – Aree di uso pubblico	40
Art. 65 – Aree per le Urbanizzazioni Primarie	41

Art. 66 – Aree per le Urbanizzazioni Secondarie	41
Art. 67 – Aree per Attrezzature di Pubblico Interesse Generale (Zone F)	41
Art. 68 – Infrastrutture Stradali e Ferroviarie Verde di Decoro	43
 <b>TITOLO 3 – AMBITI DI TUTELA SPECIFICA</b>	
Art. 69 – Ambiti di tutela specifica: norme generali	45
 <b>CAPO 1 – ASSETTO GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO</b>	
Art. 70 – Corsi d’Acqua	46
 <b>CAPO 2 – ASSETTO BOTANICO-VEGETAZIONALE</b>	
Art. 71 – Gli uliveti	49
 <b>CAPO 3 – STRATIFICAZIONE STORICA                     DELL’ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA</b>	
Art. 72 – Complessi Archeologici	50
Art. 73 – Complessi di Valore Storico Testimoniale: Masserie e Ville	52
Art. 74 – Complessi di Valore Storico Testimoniale Chiese rurali	53
 <b>TITOLO 4 – NORME FINALI E TRANSITORIE</b>	
Art. 75 – Disposizioni relative agli strumenti Urbanistici esecutivi vigenti	54
Art. 76 – Varianti agli Strumenti Urbanistici	54
Art. 77 - Demolizione e ricostruzione di edifici	54
Art. 78 – Rispetto delle alberature di alto fusto	54
Art. 79 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità	55
Art. 80 – Cambiamenti di destinazione	55
Art. 81 – Edifici abusivi	55

Art. 82 – Adeguamento della disciplina vigente	55
Art. 83 – Concessione in deroga	56
Art. 84 – Distributori di Carburanti	56
Art. 85 – Differenze tra elaborati	56
Art. 86 – Concessioni in contrasto con il P.R.G.	56

**TITOLO 1**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO 1 – PARTE GENERALE**

**Art. 1**

**ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.) di Mesagne sono:**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <b>1) RELAZIONE GENERALE</b>  |                 |
| <b>2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>  | <b>1/50.000</b> |
| <b>3) TERRITORIO COMUNALE – CONFINI E QUADRO<br/>DI UNIONE DEI FOGLI CATASTALI</b>  | <b>1/25.000</b> |
| <b>4) STATO DI FATTO GIURIDICO DEL<br/>TERRITORIO COMUNALE</b>                      | <b>1/10.000</b> |
| <b>5) STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA<br/>DI FABBRICAZIONE DEL CENTRO ABITATO</b> | <b>1/5.000</b>  |
| <b>6) A – P.R.G. – ZONIZZAZIONE – Mass.Torretta</b>                                 | <b>1/5.000</b>  |
| <b>6) B – P.R.G. – ZONIZZAZIONE – Centro Urbano</b>                                 | <b>1/5.000</b>  |
| <b>6) C – P.R.G. – ZONIZZAZIONE – Mass.Annunziata</b>                               | <b>1/5.000</b>  |
| <b>6) D – P.R.G. – ZONIZZAZIONE – Limitone dei Greci</b>                            | <b>1/5.000</b>  |
| <b>6) E – P.R.G. – ZONIZZAZIONE – Mass.Santoria</b>                                 | <b>1/5.000</b>  |
| <b>7) A – P.R.G. – CENTRO URBANO – Nord</b>   | <b>1/2.000</b>  |
| <b>7) B – P.R.G. – CENTRO URBANO – Centro</b>                                       | <b>1/2.000</b>  |
| <b>7) C – P.R.G. – CENTRO URBANO – Sud</b>  | <b>1/2.000</b>  |
| <b>8) TAVOLA DI DETTAGLIO – SOTTOZONA B2a</b>                                       | <b>1/1.000</b>  |
| <b>9) TAVOLA DI DETTAGLIO – SOTTOZONA B2c</b>                                       | <b>1/1.000</b>  |
| <b>10) TAVOLA DI DETTAGLIO – SOTTOZONA B2e</b>                                      | <b>1/1.000</b>  |
| <b>12) NORME DI ATTUAZIONE</b>  |                 |
| <b>13) REGOLAMENTO EDILIZIO</b>   |                 |
| <b>14) RELAZIONE FINANZIARIA DELLE TAVOLE DI DETTAGLIO</b>                          |                 |
| <b>15) PARTICELLARE DI ESPROPRIO DELLE TAVOLE DI DETTAGLIO</b>                      |                 |

## **Art. 2**

### **Finalità del P.R.G.**

Le norme tecniche di esecuzione e gli elaborati grafici di P.R.G. costituiscono gli strumenti per la strutturazione del territorio comunale, secondo i Programmi Pluriennali di Attuazione e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

Le tavole n° 8, n° 9, n° 10 sono da considerarsi, ai sensi dell'art. 15, lettera e, della Legge Regionale n. 56/80, sostitutive della strumentazione esecutiva per le Zone Omogenee B2a, B2c, B2e., B2f, B2g, B2h, B2i.

## **Art. 3**

### **Applicazione del P.R.G.**

Il P.R.G. a norma della Legge Regione Puglia 31.05.1980 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, e della Legge Regione Puglia 12.02.1979, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni degli elaborati grafici.

L'attività edificatrice nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale, pertanto è regolata dal P.R.G. è soggetta alle disposizioni di legge e, per quanto non in contrasto con il P.R.G. degli altri regolamenti comunali



## **Art. 4**

### **Attuazione del P.R.G.**

L'Amministratore Comunale procede alla attuazione del P.R.G. attraverso i "Programmi Pluriennali di Attuazione" così come disciplinati dal vigente ordinamento.

## **CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

### **Art. 5**

#### **Indici edilizi**

Gli indici edilizi completano le norme sui minimi "standards" residenziali previsti dal Decreto Ministeriale 02.04.1968 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G.

### **Art. 6**

#### **Indici medi per abitante**

Ai fini della determinazione dei rapporti di densità di fabbricazione si stabilisce che ogni abitante insediato o da insediare corrispondono:

- a) superficie lorda abitabile: mq. 30/ab. di cui mq. 25 per destinazioni specificamente residenziali e mq. 5 per destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili;
- b) volume lordo abitabile: mq. 100/ab. di cui mc. 80 per destinazioni residenziali e mc. 20 per destinazioni non specificatamente residenziali.

## **Art. 7**

### **Superficie territoriale (St)**

La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

Le misure minime fissate nelle norme che seguono possono essere derogate solo nel caso di lotti costituenti relitti aventi superficie inferiore a quella prescritta o di lotti risultanti di misura inferiore nello stesso disegno del piano.

## **Art. 8**

### **Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)**

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e le superficie territoriale, espressa in metri quadrati

## **Art. 9**

### **Densità territoriale (Dt)**

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

## **Art. 10**

### **Unità operativa minima**

L'unità operativa minima è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile una operazione edilizia: essa può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona .

## **Art. 11**

### **Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie Fondiaria di un lotto è quella calcolata al netto delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde pubblico attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Art. 12**

### **Indice di fabbricabilità fondiaria (iff)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

## **Art. 13**

### **Superficie coperta (Sc)**

Misura l'area risultante dalla proiezione – su un piano orizzontale – delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi su tre lati) i porticati.

Non si computano: balconi aperti su almeno due lati, cornicioni, gronde, pensiline, tettoie; parti di edificio completamente sotterraneo; autorimesse interrato purché interamente coperte da marciapiede e da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva.

## **Art. 14**

### **Superfici di piano (Sp)**

La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superficie edificate e chiuse perimetralmente su due o più lati.

## **Art. 15**

### **Altezza massima (Hm)**

Per altezza massima Hm di ogni fronte o porzione di fronte degli edifici si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio, esclusi i volumi tecnici.

Si assume come riferimento alla sommità l'incontro dell'estradosso della copertura piana con il piano di facciata oppure l'incontro dell'intradosso della copertura inclinata con il piano di facciata.

Si assume come riferimento alla base l'incontro della costruzione con il piano del terreno a sistemazione esterna avvenuta.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima (Hmx) ammessa per la zona nella quale insiste, dalle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Nel caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità dovrà essere contenuto entro la superficie parallela al piano di base determinato come precedentemente indicato: tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o sezioni di diversa altezza.

Per la determinazione dell'altezza valgono altresì le seguenti norme:

- a) salvo che per i parapetti a confine, nella valutazione dell'altezza massima del fabbricato si comprenderà il parapetto pieno della copertura quando esso eccede l'altezza di 1,2 metri dall'estradosso dell'ultimo solaio, mentre non verranno compresi gli elementi posti sopra la copertura e destinati a volumi tecnici e a canne fumarie;
- b) nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte di fronte al di sotto del piano della sistemazione esterna resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso;
- c) nel caso di tetti con pendenza superiore allo 0,30 (trenta per cento) si assumerà come riferimento in sommità la media fra la quota minima e massima.
- d) in tutto il Territorio Comunale, con esclusione delle Zone "A", deve essere garantito il rapporto  $H/L = 1$ .

## **Art. 16**

### **Altezza lorda dei piani (Hp)**

L'altezza lorda dei piani di un edificio è rappresentata dalla 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.

## **Art. 17**

### **Volume degli edifici (V)**

Per volume ai fini urbanistici (V) di un fabbricato esistente o di progetto si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come più oltre definita, salvo le indicazioni seguenti:

- a) qualora il fabbricato abbia superficie diversa ai vari livelli e sia composto di corpo di fabbrica aventi altezze diverse, verrà diviso in parti omogenee ed il volume totale sarà computato come sommatoria del prodotto delle singole superfici per le rispettive altezze lorde, adottando di norma il metodo dell'altezza ponderale, ossia l'altezza derivante dal rapporto fra le superficie di ogni prospetto o porzione di prospetto, e il perimetro totale della porzione omogenea di fabbricati, nel caso di prospetti inclinati o comunque diversamente conformati, si adotteranno idonei metodi di calcolo del volume reale;
- b) nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, porticati, tettoie, gallerie e "pilotis". I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume e l'altezza del portico del piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40;
- c) nel computo del volume non vengono compresi logge e balconi.

## **Art. 18**

### **Distanza dalla strada (Ds) Distanza tra fabbricati (Df)**

### **Distanza dai confini (Dc)**

#### **DISTANZA DALLE STRADE**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (inclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

#### **DISTANZA TRA I FABBRICATI**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti della copertura e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in particolare si precisa che:

- a) per nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla fine di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante: non sono da considerare, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori, purchè di altezza massima non superiore a mt. 2,40 e sprovviste di finestre sul fronte interessato;

- b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;
- e) sono assimilati ai fabbricati non finestrati i muri di altezza superiore a mt. 3,00 dal piano di campagna, a sistemazione avvenuta.

## **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**

Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

### **Art. 19**

#### **Rapporto di copertura (Rc)**

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

### **Art. 20**

#### **Parcheggi (P)**

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122.

### **Art. 21**

#### **Autorimesse (A)**

Sono denominate autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente; la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in 25,00 mq. comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

## **Art. 22**

### **Parcheggi pubblici (Pp)**

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera d) del D.M. 02.04.1968.

## **Art. 23**

### **Verde condominiale (Vc)**

Il verde condominiale è rappresentato dalla percentuale di area del lotto edificabile destinata a verde privato.

## **Art. 24**

### **Area di rispetto (Ar)**

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione. Tali aree possono essere comprese nella zona omogenea confinante. La distanza minima va osservata anche nel sottosuolo.

## **Art. 25**

### **Verde privato vincolato (Vv)**

Area a verde, lasciata allo stato naturale oppure coltivata in senso agricolo oppure arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero.



**Art. 26**  
**Verde di decoro (Vd)**

Verde pubblico, a sviluppo lineare lungo le strade (scarpate, spartitraffico, relitti, ecc.) e puntuale (aiuole, spartitraffico, ecc.) necessario per motivi tecnici e per motivi di qualificazione ambientale.

**Art. 27**  
**Maglia di minimo intervento (Mmi)**

*La maglia di minimo intervento definisce la perimetrazione di aree (anche con diversa destinazione di zona) al di cui interno ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata).*

*Il sub comparto, proposto nell'ambito del comparto, così come definito nel successivo art. 28, costituisce una maglia di minimo intervento.*

**Art. 28**  
**Comparto (Co)**

*Il comparto, definito dall'art. 15 della Legge Regionale n° 6/79 e successive modificazioni costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti generali ed attuativi.*

*Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.*

*Nell'ambito del comparto è possibile individuare uno o più sub comparti, costituenti ciascuno maglia di minimo intervento ai sensi del precedente art. 27.*

*L'individuazione dei sub comparti deve essere effettuata secondo i criteri indicati nell'articolo 48 delle presenti norme.*

## **TITOLO 2 – ZONIZZAZIONE**

### **CAPO 1 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 29**

##### **Condizioni Generali**

Il P.R.G. ripartisce l'intero territorio comunale in “ambiti omogenei” ed in “ambiti di tutela specifica”.

Per taluni ambiti (zone omogenee A ai sensi del D.L. 02.04.1968) le modificazioni da addurre riguardano essenzialmente l'uso e le attività compatibili e non le strutture edilizie; poiché ad essi è attribuito un valore complessivo che prospetta come necessaria la conservazione e valorizzazione delle strutture edilizie preesistenti.

Per altri ambiti (zone omogenee B) le modificazioni da addurre si presentano per lo più di tipo edilizio per poter adeguare ai nuovi bisogni ed al nuovo ruolo interi pezzi di città mediante una serie sistematica di interventi diretti.

Per gli altri ambiti (zone omogenee C.D.E.F) l'urbanizzazione si rende necessaria per soddisfare il bisogno di nuovo spazio fisico per determinare attività che si devono configurare in maniera organica e coordinata fin dall'inizio.

#### **Art. 30**

##### **Zone Omogenee**

Le “Zone Omogenee” definite dal P.R.G. sono:

- Zona Omogenea A1: Centro Storico
- Zona Omogenea B1: Completamente Edificata
- Zona Omogenea B2: di Completamento
- Zona Omogenea B3: di Completamento terziario-direzionale
- Zona Omogenea B4: di Completamento estensivo a ville
- Zona Omogenea B5: Aree di Recupero Urbanistico
- Zona Omogenea C: di Espansione

- Zona Omogenea D1: Industriale, Artigianale, Commerciale, Turistica-Ricettiva
- Zona Omogenea D2: Industriale, Artigianale, Commerciale, Turistica-Ricettiva
- Zona Omogenea D3: Attività produttive-agricole
- Zona Omogenea E1: Agricola
- Zona F: Attrezzature di interesse generale.

## **Art. 31**

### **Zone A.2.: Ambiti di Tutela Specifica**

Il P.R.G. , in coerenza con il P.U.T.T. della Regione Puglia, individua i seguenti ambiti sottoposti a “tutela specifica” denominati Zone A2, così come riportati negli elaborati grafici:

#### **ASSETTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO**

Corsi d’acqua:

- Canale Reale
- Canale Galina
- Canale Capece
- Affluente Capece
- Affluente Cillarese località Lo Mucchio
- Affluente Cillarese Località Quarnaro
- Canale Contrada Rinella
- Canale Masseria Ospedale
- Canale Masseria Le Macchie
- Canale Masseria Malvindi
- Canale San Miserino

#### **STRATIFICAZIONE STORICA DELL’ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA**

Complessi Archeologici:

- Muro Tenente
- Muro Malvindi

- Muro Maurizio

Complessi di valore storico-testimoniale – masserie e ville:

- Masseria Argiano
- Masseria Rocconuzzo
- Masseria San Nicola
- Masseria Canali
- Masseria Simoni
- Masseria Tagliata
- Masseria Epifani
- Masseria Moreno
- Masseria Corciolo
- Masseria Martuccio
- Masseria Torretta
- Masseria Muntani
- Masseria Lo Mucchio
- Masseria Don Domenico
- Masseria Vergine
- Masserie Le Macchie
- Masseria Ospedale
- Masseria Verardi
- Masseria Baccone
- Masseria Viscigli
- Masseria Quercia
- Masseria san Gervaso
- Masseria Vasapulli
- Masseria Tenente
- Masseria Pacchiano
- Masseria Muro
- Masseria Nunziata
- Masseria Quercio
- Masseria Murri
- Masseria I Preti

- Masseria Aquila
- Masseria Torre Mozza
- Masseria La Cattiva
- Masseria Malvindi
- Masseria Calce
- Masseria Grande
- Masseria Muro
- Masseria Notar Panaro
- Masseria Sartoria Nuova
- Masseria Campo Freddo
- Masseria Santoria
- Villa Ponte De Nitto
- Villa Pizzorusso

Complessi di valore storico-testimoniale – Chiese Rurali:

- Chiesa Rurale Misericordia
- Chiesa Rurale Madonna della Grazia

## **CAPO 2 – ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI**

### **Art. 32**

#### **Destinazioni**

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi specificati.

Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentite le seguenti attività: negozi, esercizi pubblici, studi professionali, artigianato di servizio, istituti di istruzione, cliniche, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.

Fanno anche parte della zona residenziale seguenti servizi le cui aree sono localizzate nelle tavole di Piano con esclusione di massima delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.

### **Art. 33**

#### **Aree Residenziali (A. B. C)**

Le zone omogenee A, B e C costituiscono le aree residenziali.

### **Art. 34**

#### **Aree per i Servizi della Residenza (ASR)**

Le aree per i servizi della residenza sono le seguenti:

- |  |             |
|--|-------------|
| ➤ Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo  | mq/ab 4,50  |
| ➤ Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali<br>Assistenziali, amministrative, per pubblici servizi e simili | mq/ab 2,00  |
| ➤ Aree per parchi, giochi e sport  | mq/ab 9,00  |
| ➤ Aree per parcheggi pubblici  | mq/ab 2,50  |
| ➤ Per un totale di   | mq/ab 18,00 |

Per le zone di espansione gli elaborati del Piano non individuano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi; queste tuttavia da ricavarsi e da individuarsi, entro la maglia omogenea definita, in sede di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle tipologie di servizio e delle superfici individuate nella tavola di Piano.

## **CAPO 3 – ZONE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

### **Art. 35**

#### **Zona Omogenea A: Centro Storico – Norme Generali**

La Zona omogenea A è transitoriamente costituita da due aree, rispettivamente dotata e non di Strumento Urbanistico esecutivo alla di adozione delle presenti Norme.

L'attuazione di questa zona omogenea è demandata all'adeguamento e all'estensione dello strumento urbanistico attuativo vigente, che dovrà essere sostituito da un Piano di Recupero per l'intero perimetro del Centro Storico individuato dal P.R.G.

### **Art. 36**

#### **Centro Storico A1: Area con P.d.R. Vigente**

Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 35, il P.R.G. recepisce il Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Mesagne n. 19 del 28 febbraio 1994.

### **Art. 37**

#### **Centro Storico A2: Area senza Strumento Esecutivo Vigente**

Fino alla data di approvazione del Piano di Recupero dell'intera zona Centro Storico sono consentiti interventi di ristrutturazione (con esclusione di demolizione e ricostruzione) e sopraelevazione ad un solo piano dei fabbricati al piano terra esistenti subordinatamente all'adozione di uno studio plani-volumetrico esteso ad un intorno urbano significativo della zona da sopraelevare e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 15, 19, 43 e 44 del R.E. e rilascio del preventivo parere a cura della competente Soprintendenza B.A.P.

La superficie totale delle nuove costruzioni non deve superare il 60% della superficie del lotto. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tendenti a garantire migliori condizioni statiche, igieniche e funzionali.



E' fatto divieto di ricostruire su suolo occupato da vecchie costruzioni, sia se deliberatamente demolite, sia se crollati per obsolescenza delle strutture.

## **Art. 38**

### **Zona omogenea di completamento B1**

Vengono definite come “zona di completamento” quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che risultino incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico sanitari.

Il P.R.G. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G. si esegue mediante “intervento edilizio diretto”

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia. L'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle specifiche degli articoli seguenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) interventi di restauro edilizio;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e successiva ricostruzione;
- 5) interventi di sopraelevazione edilizia ;
- 6) interventi di completamento edilizio;
- 7) edificazione delle aree libere residue.

Il tutto in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G.

Nel caso di "intervento edilizio diretto" per le costruzioni già realizzate all'atto di adozione delle presenti norme che si sviluppano per un solo piano, quello terreno o quello rialzato, con superficie coperta superiore al 60% del lotto, è prevista la sopraelevazione edilizia "una tantum" dell'intero piano terra o rialzato. Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l'edificazione deve comunque distanziarsi di 3,00 mt. dai fabbricati confinanti indipendentemente che una o entrambi le pareti prospicienti siano finestrate o meno. Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

## **Art. 39**

### **Zona omogenea B2**

Nelle zone B2 il rilascio delle Concessioni Edilizie, è subordinato alla esistenza o alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Il concessionario o i concessionari eventualmente riuniti in consorzio, possono obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e strettamente necessarie alla completa urbanizzazione dell'area con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab nella zona all'uopo tipizzata dal P.R.G. salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato.

Nelle zone B2 di nuova edificazione, la approvazione dei frazionamenti catastali da parte del Comune è subordinata alla esistenza delle urbanizzazioni primarie oppure alla cessione delle aree e alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, previa apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale..

In generale nelle zone B ogni intervento sia di nuova edificazione sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione.

In particolare negli interventi di recupero e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati

preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della misura non inferiore a 10 metri.

Ove non diversamente specificato e nei casi degli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, di completamento edilizio, nonché di edificazione delle aree libere residue vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml 5.00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti  $\times 0,5$ , con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

P - parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc.

#### **Art. 40**

##### **Zona omogenea B2: sottozona B2a; sottozona B2b**

Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 4 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e altezza massima di 12,00 mt.

#### **Art. 41**

##### **Zona omogenea B2: sottozona B2c; sottozona B2d.**

Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

## **Art. 42**

### **Zona omogenea B2: sottozona B2e; sottozona B2f;**

Per gli interventi di completamento e di costruzione delle aree non edificate o rinvenienti da demolizioni, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq con un rapporto di copertura pari al 60% e una altezza massima di 12,00 mt.

## **Art. 43**

### **Zona omogenea B2: sottozona B2g;**

Area interessata da Piano di Lottizzazione Convenzionata in fase di attuazione. Il P.R.G. recepisce il Piano esecutivo e le relative N.T.A. nonché la convenzione per l'attuazione degli interventi.

## **Art. 44**

### **Zona di completamento (B1) e (B2): edifici monumentali**

Per gli edifici di importanza storica ed architettonica presenti nella zona di completamento sono consentiti interventi edilizi diretti di: manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

I progetti di modifica di prospetto ed ampliamento, relativi ad edifici prospicienti immobili vincolati ex legge 1089/39, sono soggetti al parere della Soprintendenza ai Monumenti.

## **Art. 45**

### **Zona omogenea B3: di completamento terziario-direzionale**

Nelle zone di completamento a carattere terziario-direzionale sono consentiti insediamenti destinati: agli alberghi, agli ambienti di rappresentanza, studi professionali ed uffici (anche pubblici), alle attività ausiliarie del commercio ed al commercio, alle

attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, allo spettacolo e relativi servizi, attività di servizio per le attività produttive.

Per tali zone i progetti devono essere estesi all'intera maglia definita dal P.R.G. e rispettare le seguenti prescrizioni:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 3,00;

Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell'area;

H - altezza massima: ml. 10,00;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H_1 : H_2) 0,5$  con un minimo di ml. 10,00;

Ove tali interventi siano compresi nelle tavole di dettaglio la loro attuazione deve essere conforme agli stessi indici, parametri e tipologie previsti nelle stesse tavole.

## **Art. 46**

### **Zona omogenea B4 estensiva a ville**

Questa zona, già prevista nel precedente strumento urbanistico, è destinata alla edificazione di residenze a ville per un lotto minimo pari a mq 3.000. La stessa è stata attuata con Piano di Lottizzazione Convenzionata .

Gli interventi di ampliamento e completamento delle costruzioni devono rispettare i seguenti indici:

I.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,35 mc/mq;

R.c. - rapporto di copertura: massimo 20% del lotto;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per  $0,5 = (H_1 : H_2) 0,5$  con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml 5,00;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

Sono consentite costruzioni accessorie a condizione che il volume di queste non sia superiore a 1/10 del volume della costruzione principale: Dette costruzioni non possono avere altezza utile netta maggiore di 2,30 dal piano di campagna e non possono essere utilizzate per abitazioni.

## **Art. 47**

### **Zona omogenea B5 di recupero urbanistico**

Questa zona, già prevista nel precedente strumento urbanistico, è stata ampliata fino a comprendere tutta l'area interessata da residenze unifamiliari a ville ed è attuata mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto attiene alle aree e servizi ex D.M. 1444/68 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione delle stesse nei limiti dei 18 mq/ab salvo la monetizzazione qualora la predetta cessione non sia possibile per il privato.

Le costruzioni dovranno attenersi ai seguenti indici:

#### **Zona B5 a**

Lotto minimo pari a mq. 3.000

I.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25mc/mq;

R.c. - rapporto di copertura: massimo 20% del lotto;

H - altezza massima: ml 7,50;

Dc. - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 =  $(H_1 : H_2) \times 0,5$  con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml 5,00;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc ex legge n. 122/89.

Sono consentite costruzioni accessorie a condizione che il volume di queste non sia superiore a 1/10 del volume della costruzione principale: Dette costruzioni non possono avere altezza utile netta maggiore di 2,30 dal piano di campagna e non possono essere utilizzate per abitazioni.

## **Art. 48**

### **Zona di espansione ( C ) : norme generali**

*Ogni intervento edilizio o urbanizzativo è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi: Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione ed alla loro totale o parziale inclusione nel Programma Pluriennale di Attuazione.*

*Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia e/o comparto come perimetrati nella tav. 6, costituenti comparti di minimo intervento ex art. 51 - punto m - L.R. 56/80, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza, di cui al D.M. 2.4.1968.*

*Nel calcolo del volume delle costruzioni non sono computabili quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.*

*Per le singole zone vanno rispettati i seguenti indici:*

*I.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale: 1.32 mc/mq salvo che per la zona C8 per la quale è pari a 1.34 mc/mq e per le zone C e C1 che è 1.00 mc/mq;*

*I.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3,0 mc/mq salvo che per le zone C1 per la quale è pari a 3.27 mc/mq e C8 per la quale è pari a 2,0 mc/mq;*

*Resta inteso che sono confermati gli indici contenuti nei piani attuativi adottati ancorché approvati alla data di adozione delle presenti norme.*

*Rc - rapporto di copertura: massimo 50% della superficie fondiaria;*

*H - altezza massima: ml 7,50;*

*Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 5,00;*

*Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 =  $(H1 : H2) \times 0,5$  con un minimo di ml. 10,00;*

*Ds - distanza dal ciglio strade perimetrali alla maglia = minimo ml. 5,00;*

*Vc - verde condominiale: minimo 25% della superficie fondiaria;*

*P - parcheggi: 1 mq. Ogni 10 mc ex legge n. 122/89.*

*In ciascuna delle zone di espansione tipizzate come zone - C/a - C/b - C/1 - C2 - C3 - C4- C5 - C6 - C7 - C8 - C10 e C11 possono essere proposti, a cura dei proprietari, e/o aventi titolo, delle aree e degli immobili compresi nella zona, dei sub comparti che costituiscono a tutti gli effetti maglie di minimo intervento (Mmi) così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.*

*La forma, la dimensione e la perimetrazione del sub comparto devono ispirarsi ai seguenti criteri:*

*a) la progettazione urbanistica del sub comparto, da proporre mediante la redazione di un piano esecutivo (Piano di Lottizzazione), deve essere accompagnata e corredata da uno **studio urbanistico esteso all'intera zona di espansione** così come individuata nel P.R.G., e nel quale devono essere indicate: il rilievo dei manufatti esistenti, la struttura organizzativa dell'intero comparto con l'individuazione della viabilità pubblica, delle connessioni esistenti tra la nuova viabilità e la viabilità esistente, della localizzazione delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo dell'intera zona C così come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, degli impianti a rete;*

*b) la perimetrazione del sub comparto deve contenere prioritariamente aree e/o immobili contigui e confinanti con il territorio costruito al fine di completare ed*

*espandere con gradualità, ed in maniera ordinata ed organica, sia il sistema residenziale che la rete delle urbanizzazioni primarie;*

*c) la individuazione e la progettazione del sub comparto deve essere tale che, oltre ad avere dei caratteri di unitarietà, la maglia di minimo intervento deve soddisfare tutti i parametri e gli indici di zona sia in relazione ai carichi insediativi che ai carichi urbanizzativi tenendo conto dell'edificato esistente nell'intero comparto di espansione individuato dal P.R.G.;*

*d) la progettazione del sub comparto deve indicare la tipologia edilizia dei nuovi edifici, i distacchi dalle aree di uso pubblico (viabilità, parcheggi, strutture ed aree di interesse collettivo) e deve conformarsi al principio di un naturale completamento e prosecuzione delle caratteristiche architettoniche dell'edificato esistente;*

*e) la progettazione urbanistica e la realizzazione dei nuovi manufatti deve porsi gli obiettivi del miglioramento della qualità funzionale ed ecosostenibilità nonché del risparmio energetico e delle risorse primarie, nel rispetto della legislazione regionale vigente in materia.*

*Inoltre, i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), sia se estesi all'intera zona di espansione, sia se limitati al sub comparto, devono essere improntati al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, economica, sociale, e devono rispettare i seguenti principi contenuti nel DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE) - (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis), approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2753 del 14 dicembre 2010:*

*- contenimento del consumo di suolo, preferendo le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche; così ad esempio, all'interno dei contesti urbani periferici o di nuovo impianto la cui realizzazione è prevista nel PRG, andrebbero privilegiate le localizzazioni più prossime ai contesti consolidati o in via di consolidamento, e comunque quelle che comportano una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana ecc.);*

*- qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, spesso caratterizzati dalla monofunzionalità, da realizzare attraverso interventi di integrazione con i contesti limitrofi, di riassetto, riqualificazione e complessificazione dei tessuti esistenti;*



- *risanamento dell'ambiente urbano, da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, luminoso ecc.;*
- *aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva, di permeabilità e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;*
- *abbattimento delle barriere architettoniche e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile.*

## **Art. 49**

### **Aree a verde privato vincolato (Vv)**

Nelle aree a verde privato sono consentite le attività agricole oppure, in alternativa, sono consentite sistemazioni a verde attrezzato di tipo “verde di quartiere” (vedasi art. 54).

In quest'ultimo caso ogni intervento è subordinato alla approvazione di un progetto unitario per l'intera maglia.

Sono altresì consentiti interventi edilizi con indice fondiario delle zone E, oppure manutentivi e di ristrutturazione sull'edificato esistente alla data di adozione del P.R.G. con destinazioni d'uso compatibili, sempre che non modifichino il verde esistente

## **CAPO 4 – ZONE RESIDENZIALI: SERVIZI PER LA RESIDENZA**

### **Art. 50**

#### **Aree per i servizi delle zone residenziali esistenti**

Le aree per i servizi della residenza identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate esclusivamente alle attività elencate nell'articolo 34.

### **Art. 51**

#### **Aree per l'istruzione: asili nido, per scuole materne e dell'obbligo**

Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

### **Art. 52**

#### **Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, socio culturali, civiche**

Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

I.f.f - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 3,00;

Rc - rapporto di copertura: per le chiese ed opere parrocchiali: 40% dell'area, per i centri civici e sociali: 60% dell'area;

Hm - altezza massima per le chiese, senza limitazione; per le opere parrocchiali e i centri civici e sociali: 12,00 ml;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml. 6,00;

Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml. 10,00;

Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo ml. 8,00;

Vc - verde attrezzato:

per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% dell'area;

per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi:

per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 20% dell'area;

per i centri civici e sociali: minimo 15% dell'area, in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

In particolare casi sono ammesse modificazioni agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

## **Art. 53**

### **Aree per parchi e giochi**

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato, parchi e giochi sono destinate al tempo libero, in esse sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

Nelle aree a verde di quartiere è ammessa la installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P - parcheggi: minimo 10% dell'area;

Vp - verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: minimo 88% dell'area;

Dc - distanza dai fabbricati dai confini: minimo 10 ml;

Ds - distanza dalle strade: minimo 10.

In particolare casi sono ammesse modificazioni agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite.

Le opere su tali aree possono essere realizzate e gestite da soggetti privati mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **Art. 54**

### **Aree per attrezzature sportive**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive, sia al chiuso che all'aperto e sono regolate dalle seguenti prescrizioni:

Rc - rapporto di copertura: 60% dell'area (sono conteggiate anche le attrezzature sportive all'aperto;

Hm - altezza massima: 9,50 ml;

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo di ml 6,00;

Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo ml 8,00;

Vc - verde attrezzato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: minimo 20% dell'area.

In particolare casi sono ammesse modificazioni agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Le eventuali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive possono essere realizzate e gestite da soggetti privati mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **Art. 55**

### **Aree per parcheggi pubblici**

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono esclusivamente destinate a questo scopo. In esse è consentita la piantumazione limitatamente ai marciapiedi sparti-traffico.

In caso di realizzazione di autorimesse interrato è consentita la realizzazione di rampe di accesso e di superfici di aerazione.

Tali aree possono essere realizzate e gestite da soggetti privati mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **Art. 56**

### **Aree per i servizi della residenza entro i limiti delle zone omogenee di completamento**

Le costruzioni destinate ai servizi della residenza su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee di completamento e le eventuali ricostruzioni di esse possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più indici tra quelli previsti negli articoli precedenti, compreso l'indice di fabbricabilità, con approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I servizi della residenza (urbanizzazioni secondarie) da individuare nelle zone omogenee di espansione verranno indicati in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

La esatta definizione della dimensione delle aree per i servizi della residenza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo, poiché il dimensionamento di P.R.G. risente della approssimazione propria della scala delle cartografie.

## **CAPO 5 – ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Art. 57**

#### **Zone produttive: Suddivisione e Norme Generali**

Le Zone produttive si suddividono in:

- zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1 – D2. – D3
- Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali è consentita soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.
- Nelle zone D1 la edificazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia; nelle Zone D2 e D3 la edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nelle zone interessate da insediamenti produttivi esistenti, le trasformazioni urbanistico edilizie di completamento e di ampliamento sono consentite secondo quanto stabilito per le zone D1 e D2.

### **Art. 58**

#### **Zona omogenea D1 e D2: Zona per Insediamenti Produttivi**

Nelle aree già impegnate dal Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), approvato con delibera di C.C. n. 55 del 7 agosto 1985, gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni.

Il P.I.P. dovrà essere integrato dalle aree di zona D rimaste escluse.

Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 e deve prescrivere:

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq. 1.000;

Rc - rapporto di copertura massimo: 40% del lotto;

P - parcheggi: minimo 10% del lotto;

Hm- altezza massima: ml 12,00 (tranne volumi e attrezzature speciali);

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: mt. 5,00;

Ds – distanza dalle strade e dai confini: minimo ml. 5,00.

Per ogni lotto, nell'ambito della volumetria prescritta è consentito l'insediamento di residenze nella misura massima di un alloggio, aventi le caratteristiche di legge dell'edilizia residenziale pubblica.

## **Art. 59**

### **Zona omogenea D3: Produttiva – Agricola**

La Zona D3 produttiva a carattere agricolo si divide in due sottozone D3a destinata alle strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e D3b destinata a strutture per lo sviluppo, la promozione e la commercializzazione dei prodotti.

## **Art. 60**

### **Zona omogenea D3a: Zona Produttiva – Agricola**

Tale zona è destinata alle attività industriali di trasformazione dei prodotti agricoli.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G. Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 e deve prescrivere:

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq. 2.500;

Rc - rapporto di copertura massimo: 40% del lotto;

P - parcheggi: minimo 15% del lotto;

Hm - altezza massima: ml 12,00 salvo volumi speciali;

Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: mt. 5,00;

Ds - distanza dalle strade e dai confini: minimo ml 5,00;

ARS – area per i servizi della residenza nella misura indicata nelle tavole di Piano.

Nell'ambito della volumetria prescritta sono consentiti alloggi di servizio per il personale per un volume max pari al 15% di quello complessivo, aventi –se di tipo familiare – le caratteristiche di legge per l'edilizia residenziale pubblica.

## **Art. 61**

### **Zona omogenea D3b: Attrezzature di sostegno allo Sviluppo Agricolo**

Tale zona è destinata alle attività terziarie e direzionali per la promozione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di P.R.G. Tale strumento deve prevedere che non meno del 10% della superficie della maglia abbia la destinazione di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 e deve prescrivere:

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura: 40% del lotto;

P - parcheggi: minimo 15% del lotto;

Hm – altezza massima: ml 8 salvo volumi specifici;

Df – distanza tra i fabbricati non in aderenza: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 con minimo ml 10,00;

Ds - distanza dalle strade e dai confini: minimo ml 5,00;

Nell'ambito della volumetria prescritta sono consentiti alloggi di servizio per il personale per un volume max pari al 15% di quello complessivo, aventi – se di tipo familiare – le caratteristiche di legge per l'edilizia residenziale pubblica.

## **Art. 62**

### **Zona omogenea E1: Zona Agricola**

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate :

- A) All'agricoltura ed alla forestazione: in esse sono ammesse attività di agriturismo, attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con indice fondiario di 1mc/mq.
- B) Alle industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.
- C) Al turismo rurale con attività ricettive, sportive di ristorazione, e del tempo libero.

Nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- per le attività di cui al capo A e B:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 5.000;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria:

- residenze: 0,03 mc/mq;



- attività produttive al servizio del fondo: 0,10 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;

Hm – altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc – distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds – distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

- per le attività di cui al capo C:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 50.000;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria:

- 2,00 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 30% della S.f.;

Hm –altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;

Dc – distanza dai confini: minimo ml 10,00;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds – distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: minimo ml 20,00;

P parcheggi 20% della S.f.;

Va verde attrezzato e strade di servizio 50% della S.f.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purchè ricadenti nel territorio comunale.

In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere

altezze massime a mt. 3,00 in gronda ed a mt 6,00 al culmine se a falda, ed a mt 4,00 se a copertura piana . la loro costruzione è sottoposta al rilascio di autorizzazione edilizia previo parere Ispettorato Agrario. Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti norme se sprovviste dei servizi (wc, cucine, ecc.) è consentita la realizzazione di un ampliamento nei limiti massimi di 20,00 mq.

### **Art. 63**

#### **Norma Transitoria per la zona Agricola E – integrata con la modifica proposta dal Consiglio Comunale**

“Fino alla data di approvazione di uno Studio Tematico della Zona Agricola che individui ed interpreti le diverse valenze specifiche dell’intero territorio agricolo, nella Zona E, con esclusione degli ambiti di tutela specifica già individuati dal P.R.G., è consentita:

- a) la costruzione di edifici da destinare a residenza stagionale nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi riportati nel precedente art.62.

Le nuove costruzioni dovranno essere compatibili per tipologia edilizia e materiali con l’edilizia rurale tradizionale e con la testimonianza ambientali-architettoniche e paesaggistiche del sito oggetto di intervento.

L’area scoperta dovrà essere piantumata con idonea alberatura tipica della zona ed in particolare essenze arboree mediterranee con rapporto di forestazione minimo pari al 70% per i lotti di 5.000 mq e del 50% per i lotti di superficie compresa tra 5.000 e 10.000 mq. per il recupero a fini agri-turistici, socio-culturali e ricreativo delle Masserie e degli altri fabbricati rurali esistenti è consentito un ampliamento nella misura del 20% del volume esistente per l’adeguamento funzionale e tecnologico dell’edificio (locali di servizio e pertinenze, cucine, servizi igienici, lavanderie, centrali tecnologiche, ecc).

La lettera a) del presente articolo non sarà attuata nella parte di territorio comunale riportata nei seguenti fogli del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mesagne:

1-2-10-20-21-22-24-60--71-84-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-  
105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-  
124-125-126-127-128-129-130-131-133-134.

Dato che tale parte di territorio non è stata interessata da insediamenti di residenza stagionale e presenta una spiccata vocazione produttiva oltre a specifiche valenze di carattere ambientale. La norma transitoria di cui al presente articolo ha validità di un anno a partire dalla approvazione del P.R.G., entro tale termine in assenza della suddetta “Carta Tematica” si farà riferimento esclusivamente a quanto prescritto nell’art. 62 delle presenti norme tecniche di attuazione.

N.B. : La Carta Tematica della Zona Agricola, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 03.08.2006, ha confermato la previsione dell’art. 63 di in edificabilità a scopo residenziale stagionale dei fogli prima riportati fatta eccezione per i fogli n. 9 e n. 70 che per caratteristiche ambientali e paesaggistiche non palesano allo stato attuale una vocazione produttiva, stralciati in quanto già compromessa dagli insediamenti esistenti.

Rimangono valide le predette norme, unitamente agli indirizzi normativi, contenuti nella predetta Carta Tematica.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni riferite agli Ambiti di Tutela Specifica e all’assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico e le norme contenute nella legge Regionale 11.05.1990 n. 30 e successive integrazioni e modificazioni.

Inoltre lungo i margini delle strade è proibita qualunque costruzione secondo le prescrizioni ed i limiti relativi ad ogni tipo di strada dettate la Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni.

## **CAPO 6 – ZONE DI USO PUBBLICO**

### **Art. 64**

#### **Aree di uso pubblico**

Il P.R.G. individua le aree di uso pubblico (Urbanizzazioni primarie, secondarie, zone F) in relazione al complesso delle zone omogenee, così come indicato dal D.M. 18 aprile 1968 n. 1444, sia in relazione alla domanda pregressa sia per la nuova domanda con un limite con 18 mq/ab di standard urbanistico, cui andrà commisurato l’onere di cui all’art. 5 della legge n° 10 del 28 gennaio 1977.

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

Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive) le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune (lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (Piano Particolareggiato).

Nelle altre zone omogenee le opere di urbanizzazione secondaria possono essere di proprietà privata; in tal caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 gg dalla comunicazione.

Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione di uso pubblico, il Comune ha la possibilità, entro dodici mesi dalla presentazione della istanza, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

## **Art. 65**

### **Aree per le Urbanizzazioni Primarie**

Le urbanizzazioni primarie sono quelle definite nella tabella C della L.R. n° 6 del 12.02.1979 e s.m.

Esse si realizzano su aree di proprietà pubblica attraverso interventi diretti con progetti approvati dalla Giunta Comunale oppure, per le zone di espansione (sia residenziale, sia produttiva), in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune.

## **Art. 66**

### **Aree per le Urbanizzazioni Secondarie**

Le urbanizzazioni secondarie sono quelle definite nell'art. 3 del D.M n° 1444 del 02.04.1968.

Vengono classificate in:

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie);
- attrezzature di interesse comune (edificio per il culto, attrezzature socio-culturali, attrezzature commerciali, mercati, attrezzature civiche;
- - spazi pubblici a verde e per lo sport di quartiere;

- - parcheggi.
- Essi vanno realizzate secondo le indicazioni del P.R.G. in esecuzione di progetti conformi alle specifiche normative.

## **Art. 67**

### **Aree per Attrezzature di Pubblico Interesse Generale (Zone F)**

- 1) Le attrezzature di pubblico interesse sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità i servizi relativi alla vita sociale e culturale; i servizi di tipo tecnico o quelli diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

In tali aree si insediano:

- a) attrezzature scolastiche di grado superiore (medio superiore, universitario, post-universitario, di ricerca) nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max: 2 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: max 30% dell'area;

P - parcheggi: minimo 20% dell'area;

Va - verde e strade di servizio: minimo 50% dell'area;

- b) attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché di alloggi e organizzazioni residenziali destinati sia alle esigenze di servizio e custodia, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max: 2,00 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: max 30% dell'area;

P - parcheggi: minimo 20% dell'area;

Va - verde e strade di servizio: minimo 50% dell'area. Per il 50% delle aree sistemate a verde dovrà essere garantita la Pubblica Fruizione mediante apposita convenzione.

- b) attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere urbano e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale e culturale; sia servizi di tipo tecnico.

Le prescrizioni per tali insediamenti sono le seguenti:

Iff - indice di fabbricabilità fondiario max: 2,00 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: max 30% dell'area;

P - parcheggi: minimo 20% dell'area;

Va – verde e strade di servizio: max 50% dell'area;

Dc – distanza dei fabbricati dal confine: minimo ml 10,00;

Df – distanza tra i fabbricati: minimo semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Per i recapiti terminali dei rifiuti solidi e liquidi vanno rispettati le specifiche normative statali e regionali.

Per l'impianto terminale esistente della rete fognaria, in particolare, per l'edificazione viene stabilita una fascia di rispetto di ml 100 (Disposizione Ministero LL.PP. 04.02.1977) dal perimetro dell'area interessata.

c) attrezzature destinate al tempo libero ed alla qualificazione ambientale da insediare in aree destinate a verde pubblico (parchi territoriali).

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, ristoranti, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

d) attrezzature cimiteriali. Nelle aree cimiteriali è ammessa la installazione di: edifici a carattere cimiteriale, con gli eventuali alloggi per la custodia; gli edifici per il culto; i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d'uso; i parcheggi; in esecuzione di progetti comunali.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono allocabili parcheggi pubblici e privati e sono consentite le attività produttive della zona agricola.

2) nelle aree per le attrezzature di cui alle lettere a), b), c) e d) la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di un progetto unitario da parte del Consiglio Comunale.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di ml 8,00 alle aule per assemblee ed eventuali torri, qualora le altezze effettive siano superiori.

3) Le attrezzature di pubblico interesse di cui alle lettere a), b), c) e d) possono essere di iniziativa privata; in tal caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione al fine di garantire e regolamentare la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.

Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro dodici mesi dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati; al Comune, pertanto,

va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

## **Art. 68**

### **Infrastrutture Stradali e Ferroviarie. Verde di Decoro**

#### **A) Viabilità**

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

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

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i Piani Particolareggiati o le Lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art. 3, comma 2° lett. D del D.M. 02.04.1968; nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano; sono in ogni caso ammissibili le opere di cui alla Circolare Ministero dei LL.PP. 30.12.1970 n. 5980, punto 7.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale emanerà apposita regolamentazione.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalle Tavole di Piano.

Le strade si classificano in:

- a) strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dal centro abitato;
- b) strade di scorrimento con funzioni di garantire la fluidità;
- c) strade di quartiere con funzioni di collegamento tra i quartieri limitrofi;
- d) strade locali, a servizio diretto degli insediamenti.

Circa la loro sezione, le strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, avranno una sezione media complessiva di ml 10,50; le strade esistenti che, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni della circolare n. 2575 dell'8.8.1986 del Ministero dei LL.PP.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle Tavole di Piano e nella presente normativa.

#### B) Ferrovia

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e servizi, secondo progetti che le autorità interessate redigono d'intesa col Comune. Le misure del rispetto ferroviario sono quelle del D.M. 753/80.

#### C) Verde di decoro

Nelle aree a verde di decoro sono poste a dimora piantumazioni in modo adeguato al sito. E' possibile localizzarvi stazioni di servizio per la circolazione su progetto approvato dal Consiglio Comunale.

## **TITOLO 3 – AMBITI DI TUTELA SPECIFICA**

### **Art. 69**

#### **Ambiti di tutela specifica: norme generali**

Le norme che seguono sono riferite alla tutela dei Beni Ambientali e sono state ottenute in comparazione con il P.U.T.T. – P.B.A .

Tutti i progetti riguardanti il restauro di Masserie, Ville storiche, Chiese rurali, devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza al Beni A.A.A.

Di qualunque intervento edilizio o di movimento di terra sia pubblico o privato, va data tempestiva comunicazione dell'inizio lavori, alla Soprintendenza Archeologica della Puglia.



## **CAPO 1 – ASSETTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO**

### **Art. 70**

#### **I Corsi d'Acqua**

Tutti i canali presenti nel territorio sono soggetti alle seguenti norme:

A – nell'area di pertinenza costituita dall'alveo più le sponde per una larghezza costante di mt. 10,00 non sono autorizzabili piani e/o progetti nonché interventi comportanti:

- 1) ogni trasformazione dell'alveo, fatta eccezione degli interventi finalizzati alla sistemazione della vegetazione riparia al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfezione;
- 2) escavazione ed estrazione di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria (le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza);
- 3) discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni e riporti e di acque reflue non regolamentari;
- 4) sistemazione idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indeferibili ed urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;
- 5) realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde-argini-versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti;

B – sono autorizzabili Piani e/o progetti e interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi e comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1) sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inquadrare in piani organici di assetto idrogeologico estesi all'area di bacino a monte dell'intervento, che utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
- 2) infrastrutture a rete non completamente interrare e quelle di attraversamento aereo in trasversale, se le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo

e purchè la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale;

C – Nell'area annessa costituita da una fascia continua con larghezza costante di mt. 150,00 dai limiti dell'area di pertinenza non sono autorizzati piani e/o progetti comportanti:

- 1) nuovi insediamenti residenziali;
- 2) trasformazioni che compromettano la morfologia e i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico ambientale esistente tra il corso d'acqua ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:• 2.1 – l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi culturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti. Per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;
- 2.2 – le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte;
- 2.3 – la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- 2.4 – la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed emissione dei reflui e di captazione o di accumolo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- 2.5 – la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti compresi quelli di asfaltatura, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.

D – sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolari considerazioni dell'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche;

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente costruiti anche con cambio di destinazione d'uso;
- 2) integrazione dei manufatti esistenti legittimamente costruiti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% purchè finalizzata all'adeguamento di standards funzionali, abitativi e di servizio alle attività produttive o connessa con il tempo libero e del turismo non alteri significativamente lo stato dei luoghi;
- 3) la superficie ricadente nell'area annessa può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area di pertinenza in aree contigue;
- 4) modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistenti connessa a fini produttivi compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela.

E – Nelle zone denominate in cartografia di P.R.G. “Tagliata” e “Madonna delle Grazie” sono autorizzati piani e/o progetti ed interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

- 1) aree a verde pubblico attrezzato con:
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli;
  - zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport;
  - chioschi e costruzioni, movibili e/o precari, nonché depositi di materiali ed attrezzi per le manutenzioni;
  - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se conseguente con i caratteri morfologici originari del contesto.

## **CAPO 2 – ASSETTO BOTANICO-VAGETAZIONALE**

### **Art. 71**

#### **Gli uliveti**

A – Gli uliveti sono spesso definiti da muri di pietre a secco che delimitano le proprietà al fine della tutela del paesaggio non sono autorizzabili Piani e/o Progetti ed interventi che comportino:

- 1) l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto con caratteristiche paesaggistico ambientali di rilevante valore da perimetrare in sede di formazione di sottopiani;
- 2) l'eliminazione dei muri a secco esistenti anche se in pessimo stato di conservazione;
- 3) la costruzione di nuove recinzioni in muratura per la delimitazione interna delle proprietà.

B – sono autorizzate recinzioni in muratura su fronte strada con altezza massima di mt. 1,5 che evidenzino particolare considerazione all'assetto paesaggistico ambientale dei luoghi

## **CAPO 3 – STRATIFICAZIONE STORICA DELL'ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA**

### **Art. 72**

#### **Complessi Archeologici**

Per queste aree il P.R.G. prevede la redazione di progetti di Parco Archeologico, già elaborati dal Comune.

Per le “ aree di pertinenza “ (vincolo ex legge 1089/39):

A – Non sono autorizzabili piani e/o progetti ed interventi comportanti:

- 1) ogni trasformazione del sito eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici e la normale utilizzazione agricola dei terreni;
- 2) escavazione ed estrazione di materiali e l'aratura profonda (maggiore di 50 cm);
- 3) discarica di rifiuti e di ogni tipo.

B – sono autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione per la tutela dei reperti archeologici e per l'assetto ambientale dei luoghi comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1) mantenimento e strutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero) costruzioni di nuovi manufatti conformi a tale destinazione, ammesse solo se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti e comunque conformi alle prescrizioni urbanistiche generali;
- 2) infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e valorizzazione dei reperti.

Per l'area annessa (delimitata con vincolo indiretto ex legge 1089/39) o comunque non inferiore a 100 mt. dal perimetro del vincolo diretto.

A – Non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti:

- 1) nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
- 2) trasformazioni che compromettano la morfologia e i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesaggistico

ambientale esistente tra le presenze archeologiche e il loro intorno diretto: più in particolare non sono autorizzabili:

- le arature profonde e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientale da questi indotti;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti ad eccezione dei casi in cui sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) a risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale congruente con la morfologia dei luoghi.
- La costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumolo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale tecnologico di quelle esistenti.

B – sono autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell’assetto paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche:

- 1) recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell’involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente costruiti anche con cambio di destinazione d’uso;
- 2) integrazione di manufatti esistenti legittimamente costruiti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi.

C - Ogni intervento, ogni opera nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, deve essere comunque sottoposto alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza Archeologica della Puglia ai sensi dell'art. 18 della legge 1089/1939.

D - In caso di rinvenimento fortuito di resti archeologici in aree già note per interesse archeologico (vincolate e non) o attualmente non segnalate come tali, i proprietari, gli enti o gli assuntori di opere devono darne immediata comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della Puglia ed al Sindaco per i provvedimenti di rispettiva competenza. La mancata segnalazione di ritrovamenti archeologici comporta l'immediata ed automatica decadenza dei titoli abilitativi.

## **Art. 73**

### **Complessi di Valore Storico Testimoniale: Masserie e Ville**

Si è previsto di tutelare le Masserie esistenti considerando “area di pertinenza” del bene quella costituita ed impegnata dai fabbricati con le relative recinzioni ed “area annessa” una fascia perimetrale all’area di pertinenza della larghezza costante di mt. 100.

Si potranno attuare interventi destinati: alla residenza, alla agricoltura, alla creazione di strutture per il tempo libero, l’agriturismo, lo sport e la ricreazione, anziani, sanitarie e culturali.

Sono pertanto autorizzabili piani e/o progetti ed interventi, che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dall’assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino le seguenti trasformazioni nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche:

- 1) restauro dei manufatti edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d’uso;
- 2) integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 10%;
- 3) la superficie ricadente nell’area annessa può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell’area minima di pertinenza, in aree contigue;
- 4) sono altresì autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell’assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

4.1 - Area a verde attrezzato anche con:

- percorsi e spazi di sosta con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- chioschi e costruzioni, mobili e/o precario, nonché deposito di materiali ed attrezzi per le manutenzioni;
- movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;

4.2 – infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell’assetto orografico del sito anche con:

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d’acqua per spegnimento incendi e simili;

- la costruzione di impianti di depurazione di immissione di reflui e di captazione e di accumulo di acque purchè completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi.
- 5) sono inoltre autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:
- l'originaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
  - i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi.

Per tali immobili individuati ai sensi del precedente art. 31, valgono le disposizioni di tutela e salvaguardia fissati dalla legge 1497 del 29.6.1939, n. 431 dell'8.8.1985, delle leggi regionali n. 30 dell'11.5.90 e n. 9 del 15.4.92.

## **Art. 74**

### **Complessi di Valore Storico Testimoniale**

- A) Chiese rurali. Per questi beni extraurbani denominati nella cartografia del P.R.G. chiese rurali della Misericordia e della Madonna delle Grazie si applicano le prescrizioni indicate per le Masserie sia come area di pertinenza, sia come area annessa.
- B) Edicole, Cappelle Votive, Muri a Secco: per questi beni e per quanto applicabili valgono le norme dei complessi archeologici.



## **TITOLO 4 – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 75**

#### **Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti**

Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del presente P.R.G. conservano la loro validità per quanto non modificato dal presente P.R.G. stesso.

### **Art. 76**

#### **Varianti agli Strumenti Urbanistici**

Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di approvazione del presente P.R.G. possono essere variati, per quanto non in contrasto con il P.R.G. stesso, senza modificare in aumento il carico insediativo.

### **Art. 77**

#### **Demolizione e ricostruzione di edifici**

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal Piano, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservazione di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali.

### **Art. 78**

#### **Rispetto delle alberature di alto fusto**

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e studio dei Piani Particolareggiati o delle Lottizzazioni deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti e in conseguenza tali alberature devono essere di massima conservate.

## **Art. 79**

### **Utilizzazione degli indici di fabbricabilità**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (If) in una determinata superficie (Sf e Um) impedisce ogni richiesta successiva di licenze di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e, comunque trasferita.

## **Art. 80**

### **Cambiamenti di destinazione**

Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di Zona del P.R.G., sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria. Per gli edifici relativi ad attività produttive localizzati nella dismessa zona sulla via, sono altresì consentiti interventi di manutenzione straordinaria derivanti da adeguamenti ai cicli lavorativi.

## **Art. 81**

### **Edifici Abusivi**

Gli edifici abusivi, o comunque irregolari la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del P.R.G., non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla loro demolizione o alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria ai sensi della legge statale n. 47/1985 e della legge regionale n. 26/85 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 82**

### **Adeguamento della disciplina vigente**

Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistica edilizia, vigente all'adozione del P.R.G., in contrasto con il P.R.G. approvato (grafici, norme tecniche di esecuzione, regolamento edilizio) è sostituita con quanto previsto dallo stesso P.R.G. approvato.

### **Art. 83**

#### **Concessione in deroga**

Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della L.R. n. 56/80, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

### **Art. 84**

#### **Distributori di Carburanti**

Nelle tavole di Piano sono individuate le sedi dei distributori dei carburanti, in esecuzione e ai sensi della L.R. n. 13 del 20 aprile 1990.

### **Art. 85**

#### **Differenze tra elaborati**

Nel caso di differenze 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 Esecuzione.

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

### **Art. 86**

#### **Concessioni in contrasto con il P.R.G.**

Le Concessioni Edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso a condizione che i relativi lavori vengono iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.