

CITTA' DI BISCEGLIE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione Consiliare n. 135 del 6-6-1974 e adeguato al Decreto di approvazione
del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2-8-1975

Riapprovato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 483 del 28/02/1977

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo adottato nella Conferenza
Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20/10/2016 e recepito dalla
Regione Puglia con DGR del 11/04/2017 n. 554**

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 - Finalità delle norme.	6
Art. 2 - Applicazione delle norme.	6
Art. 3 - Norme generali.....	6
Art. 4 - Opere di urbanizzazione.....	6
Art. 5 - Aree per le urbanizzazioni.	6
Art. 6 - Edificabilità.....	6
TITOLO II - INDICI EDILIZI	6
Art. 7 - V. Volume edilizio (metri cubi).....	6
Art. 7-bis – Superficie Totale (ST).....	7
Art. 7-ter – Piano fuori terra	7
Art. 7-quater – Piano seminterrato.....	7
Art. 7-quinquies – Piano interrato	7
Art. 7-sexies – Altezza lorda	7
Art. 8 - Volumi tecnici.....	7
Art. 9 - Superficie territoriale (ettari).	8
Art. 9-bis – Dotazioni territoriali (DT).....	8
Art. 9-ter – Carico Urbanistico (CU).....	8
Art. 9-quater – Superficie permeabile (SP)	8
Art. 9-quinquies– Indice di permeabilità (IPT)	8
Art. 10 - I f f: Indice di fabbricabilità territoriale (IT).....	8
Art. 11 - Densità territoriale (abitanti per ettaro).....	8
Art. 12 -. Superficie fondiaria.....	8
Art. 12-bis– Superficie permeabile (SP).....	9
Art. 12-ter – Indice di permeabilità (IPF)	9
Art. 13 - I f f. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc. per mq. di area edificabile)	9
Art. 14 - L: Lotto.	9
Art. 15 - Sc : Superficie coperta.	9
Art. 15-bis – Indice di Copertura (IC)	9
Art. 15-ter – Sagoma.....	9
Art. 15-quater – Sedime.....	9
Art. 15-quinquies – Superficie Lorda (SL).....	10
Art. 15-sexies – Superficie Utile (SU).....	10
Art. 15-septies – Superficie Accessoria (SA)	10
Art. 15-octies – Superficie Complessiva (SC).....	10
Art. 15-novies – Superficie Calpestabile	10
Art. 16 - H max : Altezza massima.....	10

Art 16-bis – Altezza dell’edificio	11
Art. 16-ter - Altezza utile.....	11
Art. 17 - Distanze :.....	11
Art. 18 - L. f. - Lunghezza massima delle fronti.	12
Art. 19 - Maglia di P. R.	12
TITOLO III - ZONIZZAZIONE	12
Art. 20 - Suddivisione del territorio.....	12
TITOLO IV - CATEGORIA 1a. VIABILITA'	13
Art. 21 - Aree destinate alla viabilità.....	13
Art. 22 - Viabilità.....	13
Art. 23 - Parcheggi :.....	14
Art. 24 - Rispetti stradali.	14
TITOLO V - CATEGORIA 2^ ZONE VERDI E PER ATTREZZATURE.....	14
Art. 25 - Verde costiero.	14
Art. 26 - Verde privato.....	14
Art. 27 - Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo.....	15
Art. 28 - Zone di interesse storico - turistico.	16
Art. 29 - Zone a vincolo panoramico di tipo paesistico.....	16
TITOLO VI - CATEGORIE 3a E 4a. ZONE RESIDENZIALI ATTUALI E NUOVE	16
Art. 30 - Zona omogenea A.	16
Art. 31 - Zona contenente elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con P. P.	16
Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.	17
Art. 33 - Zona di completamento B1 (ex zona «bianca »)	18
Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).	18
Art. 35 - Zona di completamento B3 (ex semintensiva).....	18
Art. 36 - Zona di completamento B4 (ex estensiva « E »)	19
Art. 37 - Zona di completamento B5 (ex estensiva «V»)	19
Art. 38 - Costruzioni alberghiere.	19
Art. 39 - Zone residenziali nuove (omogenea C).	19
TITOLO VII - CATEGORIA 5^.....	20
Art. 40 - Zone di residenza stagionale e turistica.	20
Art. 41 - Zona residenziale - turistica « Salsello ».	20
Art. 42 - Zone di residenza stagionale in campagna.....	21
Art. 43 - (soppresso).	21
TITOLO VIII - CATEGORIA 6a. ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI..	21
Art. 44 - Zone produttive (artigianali ed industriali).	21
Art. 45 - Zone commerciali.	22

Art. 46 - Zona artigianale e commerciale a servizio del cimitero.	22
TITOLO IX - CATEGORIA 7a. ZONE RURALI (omogenea « E»)	22
Art. 47 - Zona agricola.....	22
TITOLO X - CATEGORIA 8a. ZONE SPECIALI	23
Art. 48 - Zona cimiteriale.	23
Art. 49 - Zona di rispetto cimiteriale.	23
Art. 50- Zone ferroviarie e portuali.	23
Art. 51 - Zone impianti pubblici.	23
Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.	23
TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI	24
Art. 53.	24
Art. 54 - Attuazione del piano.	24
Art. 55 - Edifici esistenti con destinazione ed ubicazione diversa da quella prevista dal P.R.G.24	
Art. 56 - Deroghe.....	24
Art. 57 - Piani Particolareggiati	24
Art. 58 - Lavori autorizzati precedentemente alle presenti norme.	24
Art. 59 - Controllo della utilizzazione dei suoli.	25
Art. 60 -Norme per cave, miniere, discariche, e, in generale, opere e lavori di trasformazione della morfologia del suolo e del paesaggio.	25
Art. 61 - Indennizzi per limitazioni e vincoli.	25
Art. 62 - Misure di salvaguardia.	25
Art. 63 - (soppresso).	25
Art. 64 - Efficacia dei vincoli di P.R.G.	25
Art. 65 - Previsioni urbanistiche preesistenti.....	25
Art. 65 bis - Nuovo Regolamento Edilizio.	25
Art. 65 ter - Definizione di piano quadro.	26
Art. 65 quater	26
ALLEGATO « A » - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO ...	26
A 1 - Domanda di lottizzazione : documentazione.....	26
A 2 - Procedura per autorizzare la lottizzazione.....	26
A 3 - Oneri.....	27
A 4 -Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.	27
A 5 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.Progetti relativi, esecuzione, controllo.....	27
A 6 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.....	27
A 7 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.	28

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme.

Le norme di attuazione e gli elaborati grafici del progetto, costituiscono gli strumenti per l'organizzazione del territorio comunale e la disciplina, attraverso le necessarie prescrizioni, della attività edilizia sia di iniziativa pubblica che privata.

Art. 2 - Applicazione delle norme.

Il P.R.G. si applica, a tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di seguito riportate e quelle contenute negli elaborati grafici di progetto, a norma della legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, della legge 6 agosto 1967, n. 765 e loro modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 - Norme generali.

Il P.R.G. regola l'attività edificatoria nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale. L'edificazione e, inoltre, soggetta alle disposizioni delle leggi vigenti, a quelle del regolamento edilizio ed a quelle di altri regolamenti comunali purché non in contrasto con le presenti norme.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione.

In armonia con l'articolo 8 della legge 6-8-1967, n. 765, le opere di urbanizzazione si suddividono in primarie e secondarie.

Le opere di urbanizzazione primarie sono definite all'art. 4 della legge 29-9-1964, n. 847 e precisamente: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono indicate nella circolare n. 310 del 28-10-1967 e precisamente: parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive, scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, ecc.

Art. 5 - Aree per le urbanizzazioni.

Ai sensi della citata legge n. 765 le autorizzazioni comunali sono subordinate alla cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e, nella misura prevista dalla legge, di quelle per le opere di urbanizzazioni secondarie.

Art. 6 - Edificabilità.

Ai sensi dell'art. 10 della legge n. 765 citata, la destinazione di un'area a zona edificabile del P.R.G., conferisce alla stessa titolo di edificabilità solo se questa è dotata delle urbanizzazioni primarie definite nel precedente art. 4, o se il Comune ha in previsione l'attuazione delle stesse nel successivo triennio o se il privato si impegna alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

TITOLO II - INDICI EDILIZI

Art. 7 - V. Volume edilizio (metri cubi).

~~E' la cubatura fuori terra dell'edificio, ottenuta come somma dei prodotti delle superfici lorde dei vari piani per le altezze lorde di piano relative.~~

~~La quota di terra, al di sopra della quale si computano i volumi, è la quota media del marciapiede esterno su strada, relativo al lotto, o, in mancanza di marciapiede, la quota media dell'asse stradale.~~

~~Per coperture a tetto o, in genere, non piane, il volume si ottiene moltiplicando la superficie per l'altezza, così come appresso definita per tali casi. Non vanno compresi nel computo i volumi tecnici ed i porticati, purché di altezza non superiore a mt. 2,60.~~

~~Per i suoli in pendenza, la quota di terra è la media su tutta la superficie coperta.~~

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (vedi art. 7-bis) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (vedi art. 7-sexies).

La quota di terra, al di sopra della quale si computano i volumi, è la quota media del marciapiede esterno su strada, relativo al lotto, o, in mancanza di marciapiede, la quota media dell'asse stradale.

Per coperture a tetto o, in genere, non piane, il volume si ottiene moltiplicando la superficie per l'altezza, così come appresso definita per tali casi. Non vanno compresi nel computo i volumi tecnici ed i porticati, purché di altezza non superiore a mt. 2,60.

Per i suoli in pendenza, la quota di terra è la media su tutta la superficie coperta.

Art. 7-bis – Superficie Totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra (vedi art 7-ter), seminterrati (vedi art 7-quater) ed interrati (vedi art 7-quinquies), comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Art. 7-ter – Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Art. 7-quater – Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Art. 7-quinquies – Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Art. 7-sexies – Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'estradosso* del soffitto o della copertura.

Art. 8 - Volumi tecnici.

~~—— Sono i volumi al di sopra della quota del lastrico solare od a piano terra (quando questo è tutto a pilotis), relativo al vano scala, locale macchine ascensori ed altri locali necessari per eventuali altri impianti.~~

~~La loro superficie lorda, in pianta, non potrà superare i mq. 40.~~

~~Si considerano anche volumi tecnici i sottotetti non utilizzati come vani utili ma racchiusi tra due solai ed aventi sola funzione coibente.~~

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi al di sopra della quota del lastrico solare od a piano terra (quando questo è tutto a pilotis), strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

La loro superficie lorda, in pianta, non potrà superare i mq. 40.

Si considerano anche volumi tecnici i sottotetti non utilizzati come vani utili ma racchiusi tra due solai ed aventi sola funzione coibente.

Art. 9 - Superficie territoriale (ettari).

~~E' l'area della zona di insediamento al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (strade, piazze, attrezzature, ecc.).~~

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria (vedi art. 12) e le aree per dotazioni territoriali (vedi art. 9-bis) ivi comprese quelle esistenti.

Art. 9-bis – Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio – economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Art. 9-ter – Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Art. 9-quater – Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale (vedi art. 9) o fondiaria (vedi art. 12) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Art. 9-quinquies– Indice di permeabilità (IPT)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (vedi art. 9) (indice di permeabilità territoriale)

Art. 10 - I f f: Indice di fabbricabilità territoriale (IT).

~~E' il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale.~~

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 11 - Densità territoriale (abitanti per ettaro).

E' il rapporto tra il numero degli abitanti e l'area della zona d'insediamento come definita al precedente articolo 9.

Il numero degli abitanti si ottiene dividendo l volume edilizio, relativo alla superficie territoriale in questione, per 80 (cubatura attribuita ad un abitante) per edifici destinati a sola residenza e per 100 se la destinazione è mista a residenza e negozi.

Art. 12 -. Superficie fondiaria.

~~E' l'area della zona d'insediamento al netto da strade (pubbliche o private) ed attrezzature.~~

~~Coincide con la somma delle superaci dei lotti edificabili.~~

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali (vedi art. 9-bis) ivi comprese quelle esistenti.

Art. 12-bis– Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale (vedi art. 9) o fondiaria (vedi art. 12) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Art. 12-ter – Indice di permeabilità (IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (vedi art. 12) (indice di permeabilità fondiaria)

Art. 13 - I f f. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc. per mq. di area edificabile).

~~E' il rapporto tra volume edilizio e superficie fondiaria.~~

~~L'If f max è predominante rispetto alla Sc max ed alla H max.~~

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 14 - L: Lotto.

Rappresenta la unità di superficie operativa.

Può essere formato da una o più proprietà contermini, deve avere un'unica destinazione di zona e ricadere in una unica maglia.

Il lotto va calcolato al netto da strade ed attrezzature esistenti o previste dal P.R.G. e dai Piani Particolareggiati.

Nelle tipologie in cui è fissato un lotto minimo, il lotto dovrà essere uguale o superiore a detto minimo e potrà essere occupato da un'unica costruzione (più o meno articolata ma non frazionata), salvo il caso di un lotto multiplo «n» volte del lotto minimo, in cui potranno essere consentiti «n» corpi di fabbrica isolati e separati.

Art. 15 - Sc : Superficie coperta.

~~E' rappresentata dalla proiezione di tutte le superfici edificate chiuse perimetralmente di cui è composto l'edificio (bow windows compresi). La percentuale massima di superficie da coprire va calcolata sulla superficie del lotto.~~

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m. La percentuale massima di superficie da coprire va calcolata sulla superficie del lotto.

Art. 15-bis – Indice di Copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta (vedi art. 15) e la superficie fondiaria (vedi art. 12).

Art. 15-ter – Sagoma

Conformazione plano volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Art. 15-quater – Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Art. 15-quinquies – Superficie Lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Art. 15-sexies – Superficie Utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Art. 15-septies – Superficie Accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia dalla superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Le Superfici Accessorie, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrate, non concorrono nel calcolo del Volume Totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume Totale dell'Edificio le Superfici Accessorie sopra citate, poste del tutto o in parte fuori terra, purchè aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresa gli spazi destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.

Art. 15-octies – Superficie Complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$)

Art. 15-novies – Superficie Calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Art. 16 - H max : Altezza massima.

~~E' rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede esterno su strada (o, in mancanza di marciapiede, la quota media dell'asse stradale in corrispondenza del lotto), o la quota media del piano di campagna e la quota di estradosso del solaio di copertura, al rustico.~~

~~Per coperture a tetto o, in genere, non piane, va considerata la media delle quote della copertura stessa. Non vanno considerati, nell'altezza massima, i volumi tecnici. L'H max va rispettata su tutti i prospetti.~~

~~Per suoli in pendenza l'altezza massima, calcolata sul prospetto relativo alla quota di terreno più elevata, può superare, sugli altri prospetti, il limite indicato per ciascuna tipologia per non più di mezzo piano (mt. 1,65). Gli arretramenti, in caso si superi tale limite, dovranno essere previsti con rapporto 1/1 tra altezza del corpo arretrato ed arretramento stesso.~~

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; per interventi su aree in pendenza, si dovrà considerare la quota media del marciapiede esterno su strada (o, in mancanza di marciapiede, la quota media dell'asse stradale in corrispondenza del lotto), o la quota media del piano di campagna;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, e la quota di estradosso del solaio di copertura, al rustico per le coperture piane*.

Per coperture a tetto o, in genere, non piane, va considerata la media delle quote della copertura stessa.

Non vanno considerati, nell'altezza massima, i volumi tecnici.

L'H max va rispettata su tutti i prospetti.

Per suoli in pendenza l'altezza massima, calcolata sul prospetto relativo alla quota di terreno più elevata, può superare, sugli altri prospetti, il limite indicato per ciascuna tipologia per non più di mezzo piano (mt. 1,65). Gli arretramenti, in caso si superi tale limite, dovranno essere previsti con rapporto 1/1 tra altezza del corpo arretrato ed arretramento stesso.

Art 16-bis – Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Art. 16-ter - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Art. 17 - Distanze :

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

a) D c : Distanza dai confini

E' rappresentata dal distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini del lotto.

Quando non si costruisce sul confine, le distanze minime sono inderogabili e vanno rispettate da entrambi i confinanti.

b) D f: Distanza tra fabbricati

E' rappresentata dal distacco delle fronti del fabbricato da quelli prospicienti. Le distanze minime sono inderogabili nel lotto e nell'isolato.

Sono possibili costruzioni a distacchi compensativi tra l'una e l'altra proprietà confinante, in deroga ai minimi di distanze dai confini, quando sia stata preventivamente stipulata per atto notarile una convenzione tra i proprietari confinanti e non siano lese altre norme e alterata l'armonia architettonica dell'edificio e della zona.

c) D s : Distanza dalla strada

E' rappresentata dal distacco tra il ciglio stradale e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada stessa. Per ciglio stradale si intende l'estremo limite della larghezza stradale, comprensiva di marciapiede, siepi laterali e recinzione eventuale

Nel caso siano previste, lungo le strade, fasce di verde di rispetto o verde privato, le distanze minime dal ciglio stradale indicate nelle varie tipologie, sono sostituite dalle profondità delle fasce stesse, nel caso queste siano maggiori delle prime.

Le profondità delle suddette fasce sono quelle di cui al D. L. 1-4-1968, n. 1404.

Art. 18 - L. f. - Lunghezza massima delle fronti.

Costituisce un massimo inderogabile, oltre cui l'edificio va interrotto completamente.

Non sono ammesse false interruzioni (corpi avanzati od arretrati, ecc.).

Art. 19 - Maglia di P. R.

E' definita tale la superficie di suolo avente un'unica tipologia di P.R.G. e racchiusa o completamente da strade (esistenti o di progetto) od in parte da strade ed in parte limitata da zone a tipologia diversa.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

Art. 20 - Suddivisione del territorio.

Tutto il territorio comunale è stato suddiviso in otto grandi categorie zonali :

1° - Aree destinate alla viabilità :

1) strade, nodi stradali e piazze.

2) parcheggi;

3) rispetti stradali.

2° - Zone verdi e per attrezzature :

4) verde costiero;

5) verde privato;

6) aree per attrezzature collettive;

7) zone di interesse storico - turistico.

8) zone a vincolo panoramico di tipo paesistico.

3° - Zone residenziali attuali (omogenee A e B) :

9) zona A (centro storico - paesistico) ;

10) zona contenente elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con P.P..

11) zona di completamento, B1 (ex zona bianca) ;

12) zona di completamento, B2 (ex intensiva);

13) zona di completamento, B3 (ex semintensiva);

14) zona di completamento, B4 (ex estensiva « V ») ;

15) zona di completamento, B5 (ex estensiva « E »).

4° - Zone residenziali nuove (omogenea C)

16) zona di espansione C1;

17) zona di espansione C2;

18) zona di espansione C3.

5° - Zone di residenza stagionale e turistica (omogenea C) .

19) zona residenziale - turistica C4;

20) zona per attrezzature turistico - balneari;

21) zone di residenza stagionale C5 e C6;

22) zone residenziali - turistiche del comprensorio "pantano" da definirsi con Piano Particolareggiato.

6° - Zone produttive e commerciali (omogenea D) :

- 23) zone artigianali;
- 24) zone industriali;
- 25) zone commerciali;
- 26) zona artigianale e commerciale al servizio del cimitero.
- 7° - Zone rurali (omogenea E) :
- 27) zona agricola.
- 8° - Zone speciali (omogenea F) :
- 28) zona cimiteriale;
- 29) zona di rispetto cimiteriale;
- 30) zone ferroviarie e portuali;
- 31) zona impianti pubblici (mattatoi, frigoriferi, gas di città, mercati generali, ecc.) ;
- 32) zone per scuole di istruzione superiore allo obbligo ed
attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

TITOLO IV - CATEGORIA Ia. VIABILITA'

Art. 21 - Aree destinate alla viabilità.

Si distinguono in :

- 1) strade, nodi stradali e piazze;
- 2) parcheggi;
- 3) rispetti stradali.

In queste aree è imposto il vincolo di inedificabilità assoluto, salvo che nelle aree destinate a rispetti stradali per le quali è consentita l'installazione di chioschi per benzina, giornali, ristoro, ecc..

L'Amministrazione Comunale, successivamente all'adozione del P.G.R., assumerà, mediante deliberazione, apposita normativa, per consentire il rilascio di autorizzazioni utilizzando l'istituto del precario.

Art. 22 - Viabilità.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e la viabilità risultano dalla lettura delle tavole del Piano.

Le strade si suddividono in :

- a) autostrade : il territorio comunale è già attraversato dall'autostrada Bari - Napoli. Non sono previsti in progetto altri tratti autostradali.
- b) strade di sezione complessiva ml.24.00;
- c) strade di sezione complessiva ml.18.00;
- d) strade di sezione complessiva ml.16.00;
- e) strade di sezione complessiva ml.12.00;
- f) strade di sezione complessiva ml. 8.00 ;
- g) strade già esistenti di sezione varia, ove non sono indicati allargamenti;
- h) strade pedonali (la sezione è rimandata ai piani particolareggiati).

La sezione complessiva comprende le corsie, l'eventuale spartitraffico centrale, i marciapiedi per le strade del centro abitato, le corsie di sosta di emergenza e le banchine laterali, per le strade esterne al centro abitato.

Le sezioni stradali sono indicate nella tavola di Piano Regolatore, relativa alla viabilità.

La rete viaria indicata su tale tavola è quella principale.

I piani particolareggiati poi, all'interno delle maglie di P.R.G. potranno prevedere altre strade pubbliche o solo strade private.

Potranno inoltre, eccezionalmente, prevedere piccole varianti al tracciato ed alle sezioni delle strade di P.R.G., dietro adeguata giustificazione.

Le strade segnate sulla tavola dell'azonamento e non riportate su quella della viabilità si intendono tracciate di larga massima, e pertanto non vincolanti per i Piani Particolareggiati.

I P.P. dovranno indicare, inoltre, la suddivisione delle sezioni stradali in corsie, marciapiedi, eventuali fasce di parcheggio, ecc..

Le strade attualmente esistenti e non più previste dal P.R.G. e dai P.P. saranno eliminate con delibera del Consiglio Comunale e le aree relative assumeranno la destinazione indicata nel Piano.

Art. 23 - Parcheggi :

Le aree previste dal D.I. 2.4.68 fanno parte delle :«Aree per attrezzature collettive» di cui all'art. 27 e sono indicate, nel Piano, con lo stesso segno rappresentativo.

Altre aree di parcheggio sono indicate con lo stesso segno rappresentativo della viabilità.

I P.P. potranno prevedere, all'interno delle aree già destinate ad attrezzature collettive, altre zone di parcheggio. Eccezionalmente e per giustificati motivi potranno vincolare a parcheggio altre zone, non previste nel P.R.G..

All'interno dei singoli lotti edificabili, dovranno essere sistemate le zone a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n.765.

Art. 24 - Rispetti stradali.

Lateralmente alle strade sono previste, nel P.R.G., fasce di verde privato o di verde di rispetto stradale.

Le prime sono regolate dal successivo art.26; le altre, disposte in corrispondenza del D.I. 1-4-1968 sono soggette ad inedificabilità assoluta, salvo l'installazione di chioschi per vendita di benzina, giornali, ecc., che, come già detto, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, previa adozione di opportuna normativa, utilizzando l'istituto del precario.

Le superfici a verde di rispetto stradale però, pur se inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della percentuale massima di superficie coperta o della cubatura da edificare oltre il limite del rispetto stesso.

La presente norma non è valida per le strade statali, superstrade, ecc.

Le distanze previste dal suddetto D. I. 1-4-1968, vanno inoltre osservate, anche se non esplicitamente segnate nel Piano, nelle zone agricole e, in generale, fuori dagli insediamenti previsti dal P. R. G.

TITOLO V - CATEGORIA 2^ ZONE VERDI E PER ATTREZZATURE

Art. 25 - Verde costiero.

Comprende tutte le zone costiere sul mare Adriatico, demaniali e non. Tutela della vegetazione, ai sensi della legge 29-6-1939, n. 1947 e di altre analoghe leggi e regolamenti. Divieto assoluto di costruzioni fisse e modificazioni morfologiche del suolo e della costa.

Saranno ammessi solo stabilimenti balneari ed attrezzature similari, da realizzarsi con strutture smontabili, previo preventivo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia.

Divieto assoluto, infine, di scaricare materiali di qualsiasi genere e provenienza, nonché acque di qualsiasi tipo e contenuto.

Per l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito ai servizi, non va superato il valore di 0,01 mc/mq. Inoltre vanno rispettate le disposizioni di cui alla legge Regionale n. 35 in data 3-9-1974 sulla difesa delle coste.

Art. 26 - Verde privato.

Oltre alle aree, costituite dalla parte di ogni lotto edificabile, che rimane libera, che vanno tenute a verde da parte dei privati (ed i P. P. potranno indicare particolari tipi di alberature nelle varie zone o la conservazione della vegetazione esistente), il P.R.G. prevede, soprattutto nei nuovi

insediamenti, fasce di verde a carico dei privati lungo le strade ed a rispetto di zone con altra destinazione.

In esse è vietata l'edificazione, salvo che per costruzioni di chioschi, portinerie od altri piccoli locali accessori a servizio delle residenze limitrofe (ad esempio spogliatoi per campi da tennis privati od altre attrezzature simili, ecc.), e sempre di cubatura tale da non superare 0,03 mc/mq. calcolata sulla zona di verde privato.

Tali zone inoltre non possono essere considerate, come facenti parte del lotto e quindi non vanno computate ai fini del calcolo della cubatura edificabile sul lotto stesso.

Le vecchie costruzioni esistenti nelle zone a verde privato dovranno, di norma, essere demolite all'atto della utilizzazione del suolo attiguo edificabile, oppure, nel caso si voglia conservarle, essere soggette a restauro e miglioramenti, specie se il P. P. ne indichi la conservazione, se si tratta di vecchi edifici aventi un qualche valore ambientale. In tal caso metà della cubatura relativa va detratta da quella edificabile sul lotto attiguo.

Art. 27 - Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo.

Sono quelle previste dall'art. 3 del D. I. 2-4-1968, e cioè aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo), aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.), aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi.

Esse sono indicate nelle tavole del Piano con lo stesso segno rappresentativo e contraddistinte con lettere che ne precisano la destinazione.

Per le zone destinate a verde pubblico ed a parcheggio, la destinazione del P.R.G. è vincolante. Per quelle destinate a scuole e ad altri edifici pubblici la destinazione, che è indicativa di massima, dovrà essere specificata dai P. P. o definita dal Consiglio Comunale.

Nelle zone C (di espansione) le aree sono state solamente localizzate e proporzionate, rimandandone la specifica destinazione ai P. P..

Per la zona turistica di levante, inoltre, è rimandato al P. P. anche il proporzionamento di tali aree, che risultano indicate di massima.

a) Aree per l'istruzione :

Valgono per esse le leggi vigenti in materia di edilizia scolastica e non in contrasto con le presenti norme.

Distanze dai confini interni e dal ciglio stradale pari all'altezza della facciata prospiciente il confine interno o la strada stessa.

b) Aree per edifici pubblici e di interesse comune :

La cubatura edificabile, la superficie coperta e l'altezza non devono superare i massimi previsti per le zone limitrofe. Altrettanto valga per i minimi delle distanze dai confini interni e dal filo stradale. Per zone limitrofe a tipologia mista non potranno essere superati i massimi previsti per la tipologia più intensiva, tra quelle appunto limitrofe.

Le parti di lotto rimaste libere dovranno essere accuratamente tenute a verde.

c) Aree per verde pubblico (parchi, giardini e zone attrezzate per il gioco e lo sport) -.

I P. P. indicheranno, per tali aree, l'utilizzazione specifica, se per parchi veri e propri, o per giochi per ragazzi e per sports per adulti od altre attrezzature per lo svago (teatri all'aperto, ecc.); in essa sarà curata l'alberatura esistente e la posa di nuovi alberi, secondo le indicazioni del P. P..

La cubatura edificabile, per chioschi, bar, servizi, impianti sportivi, teatri all'aperto, biblioteche di parco, eventuali abitazioni per la custodia, ecc., non dovrà superare l'indice massimo di 0,1 mc/mq..

d) Aree per parcheggi :

Anche in tali zone sarà curata l'alberatura, studiata ovviamente per poter utilizzare la superficie a parcheggio. E' ammessa la costruzione, in esse, di chioschi, come per le zone di rispetto stradale, cioè utilizzando l'istituto del precario.

Le deroghe a quanto previsto nel presente articolo, sono disciplinate dall' art. 16 della legge n. 765 del 6-8-1967.

Le aree di cui al presente articolo sono vincolate allo stato attuale, senza possibilità di migioria o ricostruzione degli edifici eventualmente esistenti.

Art. 28 - Zone di interesse storico - turistico.

Riguardano aree dell'agro comunale in cui ricadono costruzioni di interesse storico ed ambientale (dolmen, grotte, torri, casali, antiche ville, masserie ed altre costruzioni tipiche del paesaggio locale).

Divieto assoluto di nuove costruzioni e di demolizione e trasformazione di tali manufatti.

I progetti di restauro dovranno avere il parere della Commissione Edilizia, che dovrà richiedere anche il parere alla Sovrintendenza ai Monumenti (prima del rilascio della licenza edilizia).

Dopo l'adozione del relativo piano particolareggiato di sistemazione turistica di tali zone, il Comune potrà espropriare le stesse e procedere alla loro valorizzazione pubblica.

Tale piano particolareggiato dovrà riportare il parere della Sovrintendenza ai Monumenti e dell'ufficio urbanistico della Regione Puglia ed essere sottoposto alla normale procedura di legge per l'approvazione.

Art. 29 - Zone a vincolo panoramico di tipo paesistico.

Tale vincolo riguarda aree di particolare pregio ambientale per la morfologia del suolo e la vegetazione esistente.

Divieto assoluto di costruzioni e modificazioni morfologiche de suolo; obbligo di conservazione delle piantagioni esistenti, fino alla redazione del relativo P. P. che indicherà l'utilizzazione di dette aree e potrà consentire eventuali costruzioni, con indice massimo di 0,01 mc/mq..

TITOLO VI - CATEGORIE 3a E 4a. ZONE RESIDENZIALI ATTUALI E NUOVE

Art. 30 - Zona omogenea A.

Comprende il centro storico, nonché (secondo i dettami del l'art. 2 del D. I. 2-4-1968) zone di particolare pregio ambientale quali la fascia di case intorno al porto.

Non sono ammesse demolizioni e nuove costruzioni su aree libere, fino all'adozione del relativo P. P. che dovrà osservare, in particolare, i dettami degli artt. 7, 8 e 9 del D. I. 2-4-1968. Nel frattempo sono ammessi solo i restauri tendenti o alla buona conservazione degli edifici in uso, o al recupero di quelli già pericolanti in disuso, e le ricostruzioni di quelli non totalmente crollati, previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Per gli edifici di cui alla Legge 1-6-1939, n. 1089 e 26-6-1959, n. 1492 valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

Il vincolo di espropriabilità per trasformazione in attrezzature o in edifici pubblici o comunque al servizio della collettività, potrà essere esteso dal P. P. ad altre costruzioni, od addirittura a interi isolati oltre quelle già indicate nel P.R.G..

Il piano particolareggiato per il centro storico dovrà essere sottoposto anche al preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Art. 31 - Zona contenente elementi di particolare pregio ambientale, da definirsi con P. P.

Comprende maglie di P. R., gran parte intorno a piazza Vittorio Emanuele, in cui ricadono edifici degni di essere conservati, ma in cui è iniziata da tempo, in parte, la sostituzione edilizia. Tali delicate situazioni richiedono quindi uno studio approfondito per dare le opportune direttive urbanistiche alle zone stesse, studio che viene rimandato al relativo P. P.. Di conseguenza, giusto

anche quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti con nota n.1054 del 9-1 -1975, per la zona in parola valgono le norme prima stabilite per la zona omogenea A.. Inoltre, in tale zona va incluso anche l'isolato comprendente il monumentale « Palazzo Fiore ».

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. I. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.I. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione.

Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro(da approvarsi con la procedura di cui al l' art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all' adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5- 1972 dell' Assessorato all' Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro.

Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario(se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie.

La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9del D. I. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. I. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato(salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia B1 e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

Art. 33 - Zona di completamento B1 (ex zona «bianca ») .

Superficie coperta max : 70%.

I f f max: 5,00 mc/mq. ovvero il 70% delle densità preesistenti(giusto quanto fissato dal D. M. 2-4-1968 per Comuni con popolazione attuale al di sotto di 50.000 abitanti).

Altezza max : uguale alla larghezza dello spazio pubblico e/o privato antistante moltiplicato per 1,5, ma non superiore a mt. 22,00.

Se il fabbricato è ad angolo di due strade o spazi di diversa grandezza, è consentito mantenere, sulla strada più stretta, l'altezza massima relativa a quella più larga, per una lunghezza pari alla larghezza della stessa strada stretta mai inferiore a m. 4,00 e superiore a m. 12,00.

Distanza dai confini : mt. 5,00 ovvero zone che si costruiscono in adiacenza.

Distanza tra fabbricati: mt. 10,00

Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P. P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Art. 35 - Zona di completamento B3 (ex semintensiva).

Sc max: 35%;

H max: 16,00 m.;

I f f max : 4,5 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (quando non sia prevista dal P. P. o richiesta dal Comune, o non sia già in atto la costruzione sul filo stradale).
Distanza minima dai confini interni e laterali m. 5,00, salvo la :facoltà di costruire in aderenza.
Distanza tra fabbricati: m.10

Art. 36 - Zona di completamento B4 (ex estensiva « E ») .

Sc max: 35%;

H max : 9,00 m.;

Iff max: 3 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 5,00 (non è consentita la costruzione a filo strada).

Distanza minima dei confini interni e laterali : mt. 6,00, salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Art. 37 - Zona di completamento B5 (ex estensiva «V») .

Sc max: 30%;

H max: 9,00 m.;

I f f max: 2,5 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale : m. 6,00 (non è consentita la costruzione a filo strada).

Distanza minima dai confini interni e laterali : m. 8,00, salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati : m. 10.

Art. 38 - Costruzioni alberghiere.

Nelle maglie di P.R. destinate all'edilizia residenziale sono ammesse costruzioni per edilizia ricettiva (motel, pensioni, alberghi), con un indice di fabbricabilità maggiore del 10 % di quello relativo alla tipologia della maglia interessata, con il rispetto degli altri parametri già fissati; in particolare però, per quanto riguarda l'altezza, valori diversi, non superiore ai massimi consentiti per le singole zone omogenee, potranno essere definiti previa redazione di idonei studi planovolumetrici o piani di realizzazione da sottoporre alla procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765.

Art. 39 - Zone residenziali nuove (omogenea C).

Sono quelle previste per l'insediamento di futuri nuovi quartieri.

Nelle maglie destinate all' edificazione viene fissata, in questa sede, solo la massima cubatura costruibile; i P. P. quindi stabiliranno i massimi di altezza, superficie coperta, ed i minimi di distanze dal ciglio stradale, dai confini laterali ed interni, e tra fabbricati fronteggianti.

Si curerà, nella redazione di tali norme, il rispetto delle prescrizioni contenute nel D.I. 2-4-968, anche per quanto attiene per il reperimento degli standards di legge.

Le aree destinate a pubbliche attrezzature risultano, nel P.R.G. dimensionate ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda ai P. P..

Gli indici di fabbricabilità massima fissati per le varie tipologie sono :

a) zona di espansione C1 : mc/mq 7 purché non superiore all'indice fondiario attinente la zona B1; in caso contrario vale il valore da definirsi per la zona B1;

b) zona di espansione C2: mc/mq 4;

c) zona di espansione C3: mc/mq 2,5.

d) Nelle zone C1 -C2-C3 il rilascio delle singole licenze edilizie è subordinato alla redazione di piani particolareggiati piani di lottizzazione o piani quadro estesi a maglie di P.R.G. :Andranno inoltre rispettate per le tre zone C1 -C2-C3 valori almeno simili ai parametri ed indici di cui alla zona B2 per la C1 (fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità fondiario per il quale valgono le prescrizioni precedenti) alla zona B3 per la C2 e alla zona B4 per la C3. **Inoltre, in fase di**

redazione degli indispensabili piani particolareggiati o piani quadro o di lottizzazione andranno ripartite le aree per le attrezzature collettive in misura non inferiore ai 18 mq. per abitante ed andranno fissati idonei oneri di urbanizzazione con apposita convenzione.

In attesa della realizzazione di tali nuove zone residenziali, valgono per tali aree le norme per le zone agricole.

TITOLO VII - CATEGORIA 5^A

Art. 40 - Zone di residenza stagionale e turistica.

Sono tali le due zone comprese tra la ferrovia ed il mare, ad ovest e ad est del centro urbano, nonché fasce laterali alle strade di collegamento con i comuni limitrofi interni.

Vedi le prescrizioni di cui alle tavv. 4 e 6 di P. R..

Art. 41 - Zona residenziale - turistica « Salsello ».

La zona tra la S. S. 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata «Salsello», è destinata all'insediamento di case unifamiliari, od al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al P. P.. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio, i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione.

Le tipologie previste sono :

a) **C4**: Sc max: 20%;

H max : m. 8,00 circa;

Distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10;

Iff max: 0,8 mc/mq;

Distanza minima dai confini interni e laterali : pari

all'altezza dell'edificio, con min. m. 5.

Lotto minimo: mq. 800.

Per lotti acquistati anteriormente al 2-3-1972 ed inferiori ad 800 mq., il minimo è di 600 mq. previa conferma a livello di piano particolareggiato vanno inoltre assicurati 18 mq. per abitante, come attrezzature collettive di cui al D. M. 2-4-1968, n. 1444. Infine valgono le prescrizioni di cui alla tavola 6 di P.R.G.. Si precisa anche che, in fase di redazione del richiesto piano particolareggiato almeno il 50%, della superficie edificabile dovrà essere riservato alla realizzazione di insediamenti alberghieri, i quali costituiranno indubbiamente interventi di carattere produttivo utili all'intera collettività.

Inoltre, si prescrive di accorpare in modo idoneo gli interventi edilizi, riservando per i nuclei di attrezzature collettive soprattutto le aree prospicienti il mare, almeno per una profondità media di 100 m.

Si prescrive altresì che in fase di redazione del piano particolareggiato ove è possibile, vengano opportunamente aumentati gli spazi di attrezzature collettive (di 18 mq. per abitante), al fine di realizzare una serie di nuclei per la collettività (soprattutto spazi per verde attrezzato, attrezzature balneari, ecc.), evitando continuum edilizio di stretta pertinenza privata. Gli insediamenti che si andranno a realizzare dovranno essere aperti al pubblico e, in fase di convenzione con i singoli proprietari dei suoli, dovrà essere assicurato l'assorbimento di almeno il 50% della mano d'opera locale (sia per l'esecuzione delle opere che per la gestione), nonché una idonea fruizione dei prodotti materiali propri dell'hinterland.

b) Zone per attrezzature turistico - balneari.

Sono destinate all'insediamento di stabilimenti balneari, ristoranti, locali per lo svago ed il tempo libero, attrezzature sportive, ecc., con esclusione di edifici per la residenza.

I f f max: 0,03 mc/mq.;

H max: 8,00 m.;

Sc max: 30%.

Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni : m. 8,00 valido per la C4 in genere a proposito delle distanze dalle strade.

Distanza tra fabbricati: non inferiore a m. 10.

Non è ammesso costruire su strada o sul confine.

Gli interventi vanno inseriti nel piano particolareggiato di cui alla zona C4.

Art. 42 - Zone di residenza stagionale in campagna.

Dette zone sono destinate alla residenza stagionale in campagna ed alla costruzione di case coloniche a servizio delle zone agricole.

Valgono le prescrizioni di cui alle tavv. 4 e 6 del P.R.G.. Il rilascio delle licenze edilizie e subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione estesi a maglie di P.R.G..

Si distinguono due tipologie :

C5 e C6. : Lotto minimo 1500 mq.;

Iff max: 0,40 mc/mq.;

H max: m. 8,00.

Sc max: 20%

Distanza minima dal ciglio stradale : m.12,00 (non e consentito costruire su strada).

Distanza minima dai confini interni m. 8,00.

Distanza tra costruzioni m. 10.

Art. 43 - (soppresso).

TITOLO VIII - CATEGORIA 6a. ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art. 44 - Zone produttive (artigianali ed industriali).

Tali zone delimitate nel Piano sono destinate alle attività artigianali ed industriali a tipo produttivo, manifatturiero e di trasformazione.

Ai fini urbanistici si considerano industriali tutte le attività ed i processi aventi residui di lavorazione (liquidi, solidi o gassosi), che possano inquinare l' aria o le acque (di falda o di mare) o che possano comunque considerarsi nocivi se vicini alle zone residenziali o che abbiano, infine, un volume di lavorazione tale da richiedere lotti superiori a 20.000 mq.

Dette attività andranno insediate nella zona « industriale », previa approvazione, da parte dell'Ufficiale Sanitario, del sistema di trattamento o smaltimento degli eventuali residui di lavorazione.

Per tali impianti nocivi e per quelli relativi ai depositi di carburanti, varranno le leggi speciali ed i regolamenti vigenti in materia.

Ogni altra attività produttiva che non sia catalogabile tra quelle industriali sopra descritte, e da considerarsi, sempre ai fini delle presenti norme, di tipo artigianale e pertanto potrà essere insediata nelle maglie di P. R.G. destinate a zona artigianale.

Per entrambi i tipi di attività la tipologia e la seguente :

Sc max : 60% del lotto;

H max: 10 m., salvo costruzioni speciali;

Iff max: 3 mc/mq.

Per parcheggi e verde pubblico: 10% della superficie.

Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di un piano quadro o di lottizzazione o P. P. esteso almeno ad una maglia di P.R.G..

Distanza tra fabbricati : ml. 10;

Distanza minima dai confini : m. 5,00.

Distanza dal ciglio stradale : min. m. 16,00, salvo eventuali maggiori fasce di rispetto indicate nelle tavole di P. R.;

Non è consentito costruire su strada o sul confine.

Nei limiti delle zone definite industriali od artigianali di piano regolatore sono altresì ammessi: uffici, mense, edifici assistenziali per l'industria, abitazioni di guardiani, sedi di attività industriali di appoggio alle attività portuali e ferroviarie.

Come già detto ai fini del rispetto dell'art. 5 del D. I. 2-4-1968 dovrà essere ricavata un'area pubblica di verde con parcheggio, pari al 10% di ogni lotto medesimo (escluso le sedi viarie), oltre al parcheggio da prevedere all'interno del lotto, per il rispetto della legge n. 765.

Art. 45 - Zone commerciali.

Sono destinate all'insediamento di markets, centri di vendita e di distribuzione all'ingrosso ed al minuto, esposizioni, mostre, centri direzionali per uffici, ecc., compreso abitazioni per guardiania :

Sc max : 60 %;

H max: 12,00 m.;

Iff max: 4 mc/mq.

Distanza minima dal ciglio stradale e dai confini interni m. 5,00.

Distanza tra fabbricati : ml. 10.

Rilascio delle licenze edilizie subordinato alla redazione di piani particolareggiati o piani quadro o lottizzazioni estese almeno ad una maglia di P. R. G..

Ai fini dell'art. 13 della legge 11-6-1971, n. 426 sul commercio, oltre a quanto sopra, si prescrive che le quantità minime di spazi per parcheggi pubblici sono fissate in mq 10 ogni 100 mq di superficie coperta degli edifici previsti, da lasciare eventualmente sul fronte del lotto, oltre ai parcheggi previsti dalla legge 765.

Queste ultime norme sui parcheggi valgono anche per insediamenti commerciali in zone diverse da quelle di cui al presente articolo(residenziali, ecc.), ove però non siano esplicitamente vietati.

Art. 46 - Zona artigianale e commerciale a servizio del cimitero.

E' destinata - all'insediamento di attività artigianali e commerciali a servizio del cimitero.

Sc max: 40%;

H max : 6,00 m.;

Iff max: 2 mc/mq.;

Distanza dai confini e dalla strada pari all' altezza del corpo di fabbrica.

TITOLO IX - CATEGORIA 7a. ZONE RURALI (omogenea « E »)

Art. 47 - Zona agricola.

E' costituita da tutto il territorio del Comune di cui non e prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo.

E' destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola.

Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0,03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio della agricoltura.

H max: 4,00 m.

Distanza minima dai confini interni : m. 5,00, salvo la facoltà di costruire a confine.
Distanza minima dal ciglio stradale : secondo il D.I. 1-4-1968.
Distanza fra fabbricati : ml. 10.
Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

TITOLO X - CATEGORIA 8a. ZONE SPECIALI

Art. 48 - Zona cimiteriale.

Le costruzioni sono soggette alle norme del Regolamento mortuario e del piano regolatore particolare del cimitero.

Art. 49 - Zona di rispetto cimiteriale.

E' soggetta ad inedificabilità assoluta e destinata solo a coltivazione agricola.

Art. 50- Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi. Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P. R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Art. 51 - Zone impianti pubblici.

Sono quelle destinate a mercati generali, servizi anonari, mattatoi, frigoriferi, industrie pubbliche (trasformazione liquami e rifiuti solidi, gas di città, ecc.).

Iff max: 3 mc/mq;

Sc max: 60%;

H max : 12,00 m.; salvo costruzioni speciali.

Distanza minima dai confini: pari all'altezza dell'edificio con minimo di m. 6,00.

Distanza minima dal filo stradale : 12,00 m.

Sono ammessi alloggi solo per custodia.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola.

Art. 52 - Zone per scuole di istruzione superiore all'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

Valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Iff max: 2,5 mc/mq;

Sc max : 40%;

H max: 21,00 m.

Distanza minima dai confini. pari all' altezza dell' edificio con minima m. 10,00.

Distanza minima dal filo stradale : m. 20,00.

In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.; per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola,

TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 53.

Le presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sostituiscono, nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Bisceglie, gli articoli 19, 20, 21, 22, 23, che ne costituiscono il titolo II, ed ogni altra norma dello stesso eventualmente in contrasto; saranno inoltre inserite nelle eventuali revisioni del Regolamento Edilizio stesso.

Si aggiunge infine al Regolamento Edilizio stesso l'allegato A seguente, contenente la disciplina delle lottizzazioni di aree edificabili, secondo quanto prescritto dall' art. 33 della Legge Urbanistica.

Art. 54 - Attuazione del piano.

Dopo l'approvazione del P.G.R., l'Amministrazione Comunale formulerà un programma di attuazione dello stesso.

Tale programma, che potrà avere una validità quinquennale, conterrà l'elenco ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione generale (grandi infrastrutture, attrezzature pubbliche, ecc.), e dei Piani Particolareggiati, tra quelli indicati nella relativa tavola di P.R.G., da sottoporre a studio ed approvazione.

Art. 55 - Edifici esistenti con destinazione ed ubicazione diversa da quella prevista dal P.R.G.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella prescritta dal P. R., dovranno adeguarsi alle nuove destinazioni, seguendo le prescrizioni delle presenti norme ; altrimenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria.

Eccezionalmente, per i complessi produttivi non più ricadenti in zone destinate dal P.R. alla produttività, qualora si dimostri indispensabile per la continuità e sopravvivenza dell'azienda, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, previo parere dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia, anche piccoli ampliamenti all'interno dell'attuale area occupata, nell' attesa che la Ditta si sposti successivamente nelle nuove zone produttive,

Art. 56 - Deroghe.

Le deroghe alle norme di P.R.G. sono regolate dall'articolo 16 della Legge n. 765.

Art. 57 - Piani Particolareggiati

Saranno redatti in scala non inferiore a 1:2000 dovranno tener conto dell'andamento altimetrico del suolo della zona e, scrupolosamente, della situazione esistente degli edifici al momento della redazione.

Dovranno prevedere anche la rete dei pubblici servizi (acqua, luce, fogna).

Saranno redatti in conformità della legge urbanistica vigente e sue modificazioni ed integrazioni.

Si ricorda qui inoltre l'incombenza ad essi demandata dall'art. 13 della Legge 11-6-1971, n. 426, sul commercio.

L'estensione dei singoli P. P. viene indicata in apposite tavole di P.R.G..

Art. 58 - Lavori autorizzati precedentemente alle presenti norme.

Le costruzioni e trasformazioni già autorizzate dal Sindaco, ma non ancora od appena iniziate, e costituenti notevole impedimento alla realizzazione delle infrastrutture e pubbliche attrezzature previste dal P.R.G., dovranno essere tempestivamente sospese al fine di non far aumentare l'indennità del successivo esproprio per pubblica utilità (art. 10 penultimo comma della legge 6-8-1967, n. 765).

Art. 59 - Controllo della utilizzazione dei suoli.

Al fine di controllare che l'utilizzazione edificatoria dei suoli avvenga nel rispetto delle presenti norme e ad evitare ad esempio che parti rimaste libere di lotti edificabili già utilizzati, siano rivendute e su di esse venga richiesta una nuova utilizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale terrà costantemente aggiornata una planimetria catastale del territorio Comunale con l'indicazione delle particelle di suolo già utilizzate.

Art. 60 -Norme per cave, miniere, discariche, e, in generale, opere e lavori di trasformazione della morfologia del suolo e del paesaggio.

E' vietato l'impianto ed il mantenimento di cave, miniere, discariche, e la realizzazione di opere e lavori di trasformazione della morfologia del suolo e del paesaggio, se non previsti dal P.R.G. o dai P.P., nelle aree destinate alla urbanizzazione.

L'autorizzazione può essere concessa solo previo parere della Commissione Edilizia, nelle zone industriali e nelle zone agricole esterne alla tangenziale, ma sempre lontano dalle zone di interesse storico-turistico e da quelle con vincolo panoramico di tipo paesistico.

Il P.P. di sistemazione di queste ultime indicherà, con precisione, le zone a salvaguardia delle stesse, ove l'autorizzazione non può essere concessa.

Le concessioni per aperture di cave dovranno comunque prevedere l'impegno da parte del richiedente a ripristinare, alla fine della utilizzazione, lo stato dei luoghi.

Art. 61 - Indennizzi per limitazioni e vincoli.

Secondo l'art. 5 della Legge n. 1187 del 19-11-1968, nessun indennizzo è dovuto per le limitazioni ed i vincoli previsti dal P.R.G. nonché per le limitazioni e gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

Art. 62 - Misure di salvaguardia.

Secondo l'art. 3 della legge n. 765, nelle more di approvazione del P.R.G., le misure di salvaguardia di cui alla legge 3-11-1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Art. 63 - (soppresso).

Art. 64 - Efficacia dei vincoli di P.R.G.

Secondo l'art. 2 della Legge 19-11-1968, n. 1187 le indicazioni di P.R.G., nella parte in cui incidono su beni determinati assoggettandoli a vincoli preordinati all' espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.

Art. 65 - Previsioni urbanistiche preesistenti.

Dall'adozione del P.R.G. e fino all'approvazione dello stesso, da parte della Autorità competente, restano sospese tutte le previsioni urbanistiche, contenute in strumenti preesistenti, in contrasto con quelle del P.R.G. adottato.

Art. 65 bis - Nuovo Regolamento Edilizio.

Al fine di completare la strumentazione urbanistica del Comune di Bisceglie, l'Amministrazione Comunale, nel termine massimo di un anno dalla data di approvazione del presente piano regolatore generale, dovrà adottare il Nuovo Regolamento Edilizio del proprio territorio ai sensi dell'art. 35 della legge 17-8-1942, n. 1150 modificato ed integrato dall'art. 11 della legge 6-8-1967, n. 765.

Art. 65 ter - Definizione di piano quadro.

Si precisa che il piano-quadro è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano con dimensioni urbanisticamente valide; esso contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, dà direttive per la realizzazione edilizia, viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione con la procedura di cui all'art. 8 della legge n. 765.

Art. 65 quater

Per quanto attiene le aree del P.R.G. interessato anche dal piano di Zona approvato con D. P. n. 4260 in data 15-3-1966 valgono le norme del suddetto piano di zona per tutto il periodo di validità del medesimo.

ALLEGATO « A » - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

A 1 - Domanda di lottizzazione : documentazione.

Il cittadino che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dai seguenti disegni e documenti :

- a) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno, in scala 1 : 500.
- b) Planimetria di progetto, in scala 1 : 500,
- c) Planimetria, in scala 1 : 500, delle opere di urbanizzazione primarie, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
- d) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati : la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità fondiari.
- e) Relazione illustrativa del progetto contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto o nelle previsioni ed un programma di attuazione coordinata degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- f) Planimetria su base catastale, in scala 1 : 2000 o 1 : 1000, riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.

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

A 2 - Procedura per autorizzare la lottizzazione.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P. R. G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulta meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta delibera da parte della G.P.A., provvede a chiedere il nulla osta del Provveditorato alle opere pubbliche a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto nulla osta nonché l'approvazione della delibera Consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge Urbanistica, si procede, previa esibizione di estratti di mappa, certificati catastali

e titoli di proprietà, alla stipula, tra il Comune e tutti i proprietari, della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese dei proprietari lottizzanti.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa ai proprietari.

A 3 - Oneri.

La convenzione deve prevedere :

a) la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e per quelle di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi.

La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni .

c) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria, o, a richiesta del Comune, quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

A 4 -Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

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

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

A 5 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi.Progetti relativi, esecuzione, controllo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte previste nel P.R.G . e nelle relative norme di attuazione.

L'Amministrazione Comunale effettua il controllo della buona esecuzione e la conformità al progetto delle stesse.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

A 6 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora, scaduto il termine di validità dell' autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori al 90% di quelle previste,il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorate degli interessi.

A 7 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su autorizzazione del Sindaco, previo eventuale collaudo delle opere convenzionate, richiesto e da effettuarsi a cura e spesa del Comune,