



COMUNE DI ALBERONA
(PROVINCIA DI FOGGIA)

P.U.G.

PIANO URBANISTICO GENERALE

(Artt. 14, 15 e 16 della L.R. 31 maggio 1980 n. 56 ed artt. 9 e 11 della L.R. 27 luglio 2001 n. 20)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(allegato B bis)



SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - Finalità' ambito di applicazione.....	3
Art. 2 - Riferimenti alla legislazione vigente	3
Art. 3 - Durata del P.U.G.....	3
Art. 4 - Varianti e deroghe.....	3
Art. 5 - Vincoli.....	4
Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi	4
Art. 7 - Applicazione criteri normativa antisismica.....	8
Art. 8 - Autorizzazione Ufficio del Genio Civile di Foggia.....	8
Art. 9 - Norme generali	8
Art. 10 - Zonizzazione urbana D.M. 02.04.1968 n° 1444.....	8
Art. 11 - Destinazione d'uso	11
CAPO II - NORME PER LA EDIFICAZIONE.....	12
Art. 12 - Edificazione nella zona omogenea “A” e negli edifici meritevoli di tutela.....	12
Art. 13 - Edificazione nella sottozona totalmente edificata “Ba”.....	13
Art. 14 - Edificazione nella sottozona totalmente edificata “Bb”	14
Art. 15 - Edificazione nella sottozona di completamento “Bc”	15
Art. 16 - Edificazione nelle zone di espansione privata Cn	16
Art. 17 - Edificazione nelle aree a verde e nella zona “Ts”	17
Art. 18 - Edificazione nelle zone Dn.....	20
Art. 19 - Edificazione nelle zone Dm	22
Art. 20 - Edificazione nelle zone “E” - “Er” - “Es” - “Esp”	24
Art. 21 - Edificazione nelle zone “F”	27
Art. 22 - Aree ricadenti in fasce di rispetto	27
- Fascia di rispetto stradale.....	27
- Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque potabili.....	28
- Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica.....	29
- Fascia di rispetto cimiteriale	29
Art. 23 - Zone sottoposte a vincolo.....	29
CAPO III – ATTREZZATURE.....	33
Art. 24 - Standard residenziali.....	33
Art. 25 - Rapporto abitante/attrezzature.....	33
CAPO IV - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	34
Art. 26 - Opere per urbanizzazione primaria.....	34
Art. 27 - Opere per urbanizzazione secondaria	34
CAPO V - NORME FINALI.....	35
Art. 28 - Contributo.....	35
Art. 29 - Attuazione del P.U.G.	35
Art. 30 - Criteri generali di attuazione	35
Art. 31 – Convenzioni ed atti unilaterali d’obbligo	36
Art. 32 - Norma transitoria e finale.....	36
Art. 33 - Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano.....	36

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità' ambito di applicazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Generale (di seguito denominato P.U.G.) del Comune di Alberona rappresentano, assieme al Regolamento Edilizio, lo strumento operativo regolamentare per l'organizzazione programmata dell'intero territorio comunale, sia a scala urbanistica, sia alla dimensione dell'attività edilizia di ogni tipo, pubblica e privata.

Le N.T.A. assieme al R.E., rappresentano il principale riferimento disciplinare di carattere urbanistico-edilizio comunale nel rispetto delle leggi, normative, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 2 - Riferimenti alla legislazione vigente

Le presenti N.T.A. sono state redatte nel rispetto della legislazione urbanistico-edilizia e sismica vigenti: generale e particolare, nazionale e regionale. Il Comune provvede, a sua cura, a raccogliere in un compendio, tutte le leggi e norme, nazionali e regionali, che regolamentano lo sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio comunale. Detto compendio sarà allegato agli elaborati del P.U.G. e messo a disposizione della pubblica visione e consultazione della cittadinanza interessata agli interventi di sviluppo edilizio del territorio comunale.

Art. 3 - Durata del P.U.G.

Il P.U.G. del Comune di Alberona ha la validità temporale di anni quindici, a partire dalla data del Decreto Regionale di definitiva approvazione (art. 51 L.R. 56/80 e art. 11 L.R. 20/2000).

Durante il periodo di validità del P.U.G., il Comune di Alberona ha la facoltà di effettuare verifiche periodiche (possibilmente triennali), tali da controllare lo stato di attuazione e la rispondenza ad eventuali situazioni emergenti.

Art. 4 - Varianti e deroghe

Nel caso di assoluta necessità, ampiamente giustificata sul piano tecnico-amministrativo, l'Amministrazione Comunale potrà decidere di adottare varianti al P.U.G. secondo la procedura di cui agli artt. 16 della L.R. 56/80 e 12 della L.R. 20/01.

La deroga è intesa quale intervento di modifica non sostanziale rispetto alle previsioni del presente P.U.G., ed annessi R.E. e N.T.A.. I permessi di costruire in deroga dovranno essere rilasciati nell'ambito dell'art. 30 della L.R. 56/80 e tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia.

Tutto ciò che esula dal concetto e dai limiti di deroga, deve intendersi quale variante di P.U.G., per la quale si applica la procedura di cui sopra.

Art. 5 - Vincoli

Negli interventi sul territorio, il Comune è tenuto a verificare il rispetto dei vincoli, di varia natura e dimensione, già vigenti ed operanti, indicati nel P.U.T.T./P.B.A. approvato con Delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000, ed aggiornati nel PUG, ovvero sopravvenuti in seguito a nuove leggi nazionali o regionali. In particolare si richiama il rispetto dei seguenti vincoli: vincolo idrogeologico; vincolo boschivo; vincolo paesaggistico architettonico e archeologico; vincolo di idrologia superficiale; usi civici; pertanto, qualsiasi rilascio di atti autorizzativi che modificano il territorio è subordinato al preventivo nulla osta da parte degli uffici di competenza.

Si precisa che nel territorio comunale di Alberona non vi sono aree destinate a regime di protezione ed inserite nell'elenco "Aree Naturali Protette Regionali" ai sensi della L.R. n. 19/97, né sono stati individuati Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), riportati nei rispettivi elenchi della Regione Puglia, suddivisi per provincia (D.G.R. 08.10.02 n. 1157).

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

Per ogni ambito normativo sono specificati i parametri, di cui al presente articolo, da rispettare per poter intervenire. I parametri si considerano applicabili fatti salvi i vincoli esistenti.

- Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva di un ambito di intervento, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. E' un'area sulla quale il PUG si attua a mezzo di P.U.E. piano urbanistico esecutivo. Essa comprende le aree fondiarie, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria definite dalle presenti norme.

- Superficie fondiaria (Sf)

È la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi residenziali o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico;

- Superficie coperta (Sc)

Indica la proiezione a terra del perimetro dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi di sporto (cornicioni, balconi, terrazzi, pensiline) e delle eventuali costruzioni annesse (tettoie, vani tecnici, autorimesse fuori terra, strutture di copertura anche a carattere stagionale);

- Rapporto di copertura ($R_c = Sc/Sf$)

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. È il rapporto numerico tra la superficie coperta (Sc) dai fabbricati e la superficie fondiaria (Sf). Per ottenere la superficie coperta realizzabile su un lotto è sufficiente moltiplicare l'area edificabile del lotto per il rapporto di copertura, definito dal Piano per le specifiche aree normate, ossia $Sc = Sf \times Rc$.

Per la verifica dell'indice Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti.

- Superficie lorda di piano (Slp):

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge, con le seguenti esclusioni:

- a) le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
- b) le superfici dei sottotetti impraticabili;
- c) le superfici interamente occupate da impianti tecnologici, quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave;
- d) le superfici dei balconi e della parte scoperta dei terrazzi e le superfici dei porticati aperti, per la parte non eccedente il 10% di tutta la Slp;
- e) le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese), costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
- f) le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori, di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per la parte non eccedente i seguenti rapporti: 70% della slp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra; 40% della slp, in caso di fabbricati con due piani fuori terra; 20% della slp, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra; 10% della slp, in caso di fabbricati con oltre tre piani fuori terra;
- g) le scale completamente aperte a servizio di edifici esistenti, altrimenti non realizzabili.

2. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la Slp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonché di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- a) le superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- b) le superfici coperte da pensiline o da tettoie, per la parte non eccedente il 10% di tutta la Superficie lorda dei manufatti previsti in progetto;
- c) le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
- d) le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico);
- e) le scale completamente aperte a servizio di edifici esistenti, altrimenti non realizzabili.

Nel calcolo della SIp le scale ed i vani ascensore sono, per tutti i tipi di fabbricati a destinazione produttiva, considerati una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione. I silos, i serbatoi sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): È il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature sociali. L'indice If si verifica solo in presenza di interventi di demolizione con fedele ricostruzione (intendendosi per fedele la ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente), così come previsto dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia, approvato con D.P.R. n° 380/01 e s.m.i., e di nuova costruzione. Per la verifica dell'indice di fabbricabilità si tiene conto anche degli edifici esistenti.

- Altezza massima dei fabbricati (H max): L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 %. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, (definita dal piano di terrazzo di copertura, o, per gli edifici a tetto, dalla linea di gronda del tetto, oppure, se questo ha pendenza superiore al 35 %, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

In caso di terreni acclivi solo nel senso longitudinale e/o dell'edificio, l'altezza delle pareti a monte non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, mentre l'altezza verso valle può eccedere i predetti limiti per non più di metri 4.00. In caso di terreni acclivi nella direzione trasversale ed in quella longitudinale all'edificio, il rispetto dell'altezza ai limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico va verificato in corrispondenza dello spigolo dell'edificio a quota più alta; gli altri spigoli dell'edificio potranno conseguire un'altezza maggiore di quella massima consentita, purchè detta maggiore altezza non ecceda i metri 4.00.

I vani ottenibili a valle, in conseguenza della maggiore altezza, dovranno essere vincolati, con regolare atto da trasciversi nei modi e forma di legge, a servizi (garage, depositi, negozi e similari) con divieto assoluto di destinazione ad abitazioni.

- Volume costruibile (Vol) - il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa; esso comprende:
- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzande sul lotto;
 - la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
 - i fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Si escludono i volumi tecnici esterni alla copertura (torrini vano-scala e vano ascensore, etc.).

- Vincolo di allineamento o di arretramento

Definisce la linea (da indicare nei piani attuativi o nel progetto di interventi diretti) da rispettare, al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento), o da non oltrepassare, al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento) in caso di interventi di demolizione con fedele ricostruzione e di nuova costruzione.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del P.U.G. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La superficie lorda di piano degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di approvazione del P.U.G., si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

E' ammessa la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, terrazze e balconi (quindi è escluso l'utilizzo per ricovero automezzi e/o ripostiglio).

Sono considerati arredi da giardino:

- a) pergole aperte su tutti i lati, con altezza massima di mt. 2,50, non tamponabili e prive di qualsiasi tipo di copertura ad eccezione di tende parasole di facile rimozione, nei limiti indicati nel presente articolo;
- b) manufatti chiusi in legno (cassette in legno) per un massimo di mq 3,00 con una altezza massima di mt. 2,20, nei limiti indicati nel presente articolo;
- c) voliere e recinti;
- d) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purchè di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt.

2,00, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 10,00 dai fabbricati circostanti.

Art. 7 - Applicazione criteri normativa antisismica

Con riferimento al D.M. 7 marzo 1981 si rileva che il Comune di Alberona viene dichiarato Comune con grado di sismicità $S = 9$, corrispondente ad una classificazione “a media sismicità”. Si richiama la integrale e puntuale applicazione e rispetto di tutte le Norme e Leggi, nazionali e regionali vigenti relative alle Zone Sismiche. Per quanto sopra, vengono implicitamente richiamate, le Normative Tecniche all'uopo vigenti per il grado di sismicità $S = 9$, da osservare integralmente prima del rilascio dei Permessi di costruire di qualsiasi tipo.

Ai fini di una più specifica definizione di “nuovi” edifici e relativamente alla sola determinazione della loro altezza massima, si precisa a tutti gli effetti, che le sopraelevazioni ricadono nella stessa casistica dei “nuovi” edifici.

Art. 8 - Autorizzazione Ufficio del Genio Civile di Foggia

Per effetto dell'art. 18 della Legge 64/74 il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al rispetto integrale di tutte le Norme e Leggi, nazionali e regionali vigenti relative alle Zone Sismiche e prima dell'inizio dei lavori al preventivo deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Foggia. In ogni caso, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero del Consulente tecnico comunale -L.R. 56/80-, ovvero su iniziativa del Sindaco, può essere richiesto specifico esame ed autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, quando ciò sia determinato dall'importanza dell'opera, nonché per incerte condizioni nella pratica in esame. In ogni caso, l'autorizzazione di cui sopra dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente all'inizio dei lavori di cui al relativo Permesso di costruire.

Art. 9 - Norme generali

Tutto il territorio comunale di Alberona è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni riportati negli elaborati grafici, nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio, costituenti, nel loro complesso, il Piano Urbanistico Generale Comunale. Per quanto non precisato negli atti precedentemente menzionati, si rimanda alle leggi statali e regionali di disciplina urbanistica e di assetto del territorio.

Art. 10 - Zonizzazione urbana D.M. 02.04.1968 n°1444

In applicazione dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444 il territorio comunale di Alberona risulta suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- **Zona omogenea “A” Centro Storico:**

comprende le parti del territorio interessate da edifici meritevoli di tutela e da agglomerati urbani di particolare valore storico e ambientale. Essa si presenta con una struttura urbanistica che conserva ancora intatto l'antico assetto originario (si rimanda all'art. 12).

- **Zona omogenea “B” totalmente e parzialmente edificata:**

comprende le parti del centro abitato prevalentemente edificate. Essa è stata suddivisa in tre sottozone con relative normative di attuazione e precisamente:

- **sottozona “Ba”** totalmente edificata: aree poste a ridosso del centro storico, definite nella viabilità e nella tipologia edilizia e, pertanto, di valore urbanistico ed edilizio consolidato. Le maglie urbane sono impegnate da edilizia abbastanza omogenea di edifici prevalentemente in muratura di pietre e mattoni, dove gli interventi sono finalizzati al ripristino delle caratteristiche originarie (si rimanda all'art. 13);
- **sottozona “Bb”** totalmente edificata: aree definite nella viabilità e nella tipologia edilizia. Il tessuto insediativo e di conseguenza la conformazione degli isolati sono caratterizzati da una struttura che rispetta l'orografia del terreno, con edifici prevalentemente in muratura di mattoni ed in cemento armato (si rimanda all'art. 14);
- **sottozona “Bc”** di completamento: aree definite nella viabilità esterna al comparto, in cui sono presenti anche edifici di recente realizzazione ed aree libere, in cui è possibile edificare nuovi edifici nel rispetto delle indicazioni riportate negli elaborati del P.U.G. e delle presenti N.T.A. (si rimanda all'art. 15).

- **Zona omogenea “C” di espansione residenziale:**

individua le aree destinate allo sviluppo residenziale e risulta dal Piano così distinta:

- **sottozone C'n'** : in cui si prevede lo sviluppo di edilizia residenziale privata di tipo estensivo, dove n = numero progressivo, è indicativo della sola ubicazione planimetrica e della divisione delle aree, non rappresenta alcun vincolo di priorità nell'esecuzione degli interventi edilizi (si rimanda all'art. 16);

Non si è ravvisata la necessità di prefigurare per esse un programma che sancisse eventuali priorità, sia per la modesta entità globale delle stesse, sia per dare all'utenza la possibilità di intervenire contemporaneamente.

- **Zona omogenea “Ts”:**

L'area per turismo scolastico e socio-culturale “Ts”: individua l'area posta a ridosso del “territorio edificato” retrostante il Municipio, con accesso dalla stradina posta a ridosso della struttura turistico ricettiva “La Casina”, da destinarsi ad “oasi paesaggistico-ambientale”, in cui sono autorizzabili interventi finalizzati alla realizzazione di manufatti atti alla valorizzazione delle risorse floro-faunistiche presenti.

Zona omogenea “D”:

comprende le aree -esistenti e previste- destinate alle attività produttive di tipo artigianale, commerciale, di piccola e media industria, distinte in sottozone ubicate in siti diversi del territorio comunale, e descritte in maniera specifica negli artt. 18 e 19 delle presenti Norme Tecniche.

- **Zona omogenea “E” agricola:**

individua l'intero territorio comunale ad esclusione del centro abitato, e risulta così distinta:

- **sottozona “E”**

caratterizzata dalla estesa presenza di suolo agrario, è destinata prevalentemente ad usi agricoli e boschivi (si rimanda all'art. 20);

- **sottozona “Er”**

trattasi di area agricola, in cui vige il vincolo di inedificabilità e di immodificabilità, (si rimanda all'art. 20).

- **sottozona “Es”**

trattasi di aree agricole montane su cui sono stati installati parchi eolici per la produzione di energia alternativa;

- **sottozona “Esp”**

trattasi di aree agricole collinari e montane aventi caratteristiche orografiche, paesaggistiche e ventose a vocazione per l'installazione di nuovi parchi eolici.

- **Aree a verde:**

- di rispetto stradale: aree poste a ridosso della viabilità urbana con vincolo di inedificabilità;
- privato: aree che per la loro particolare collocazione nell'ambito urbano rivestono importanza nel disegno del paesaggio e nella sua dotazione di aree verdi pur essendo il loro uso riservato ai privati proprietari;
- pubblico: trattasi di aree all'interno del centro abitato da destinarsi a parchi di quartiere;
- pubblico attrezzato: trattasi di aree a ridosso del centro abitato da destinarsi a parchi urbani attrezzati per il gioco, lo sport, il tempo libero e per aree a parcheggi pubblici.
- da rimboscimento: trattasi di aree urbane ed extraurbane che per le loro caratteristiche orografiche acclive e per il patrimonio arboreo presente necessitano di essere conservate e rimboscate.

- **Zona omogenea “F”:**

individua le aree -esistenti e previste- destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale e particolare e rappresentano, tra l'altro, i luoghi urbani intorno a cui si organizza lo spazio pubblico e di relazione della città (si rimanda all'art. 21).

Art. 11 - Destinazione d'uso

La principale destinazione d'uso delle Zone Omogenee “A”, “B” e “C”, è quella residenziale. Negli edifici residenziali o in edifici a sé stanti realizzabili su aree previste dal P.U.G. e con l'osservanza delle leggi e disposizioni particolari in materia, sono consentite: attrezzature di interesse zonale, strettamente connesse con la residenza, quali attività commerciali a carattere rurale, magazzini di vendita, attività artigianali (piccole botteghe di prodotti locali non rumorose né insalubri) depositi, centri culturali, luoghi di riunione, svago, ristoro e spettacolo con impianti inerenti, studi professionali, banche ed affini; attrezzature pubbliche di interesse collettivo (scuole, asili-nido, giardini d'infanzia, ambulatori, chiese ed attrezzature religiose, parcheggi e verde attrezzato, edifici pubblici in genere). Restano, quindi, escluse: le attività industriali, i macelli, i sanatori, gli ospedali, le cliniche (tranne quando queste ultime non abbiano più di 20 posti-letto e siano realizzate in edifici isolati nell'ambito di lotti con rapporto di copertura inferiore ad 1/3), le stalle, le scuderie ed in genere tutte quelle attività in contrasto con la destinazione d'uso principale delle zone “A”, “B” e “C”.

Nell'ambito della zona “D” possono ubicarsi tutte le attività elencate nell'art. 66 del Regolamento Edilizio. Sono consentite, inoltre, le costruzioni destinate alle attività connesse con le industrie, quali: uffici, laboratori, locali di soggiorno diurno per gli addetti, nonché le abitazioni strettamente necessarie per il servizio di custodia nella misura di una unità abitativa per lotto.

Nella zona “E” sono consentiti, in linea principale, gli edifici a servizio dell'agricoltura, quali: stalle, concimaie, fienili, silos, depositi attrezzi e macchine agricole, porcili, gallinai, e simili, le abitazioni per i conduttori ed i salariati, nonché i complessi produttivi agricoli funzionali alla conduzione del fondo ed alla produttività agricola come specificato dall'art. 9 della L.R. 66/1979. Sono ammessi gli edifici destinati ad attività produttive connesse con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli quali: silos, magazzini, depositi, cantine, oleifici, celle frigorifere, mulini, conservifici, mattatoi, lavorazione pelli, residuati da macellazione e simili e quelli finalizzati al potenziamento della zootecnia. Sono altresì ammesse le attrezzature a servizio del traffico, quali depositi e distributori, nonché quelle attività produttive che, pur non essendo elencate come insalubri ai sensi del D.M. 19/11/1981, non sono collegabili nell'ambito della zona “D” per motivi di sicurezza ed igiene.

Nelle zone agricole, sono infine ammessi i manufatti per la ricerca: estrazione e distribuzione di idrocarburi; impianti per la utilizzazione di energie rinnovabili, centrali eoliche, da trasformarsi successivamente in zone “D”. Annessi a tali manufatti, possono essere realizzati solo edifici strettamente necessari al funzionamento degli impianti.

La destinazione d'uso delle aree comprese nelle Zone Turistiche è quella di esercizi alberghieri e per la ristorazione ed possono anche trovare sede in edifici a sé stanti, attività commerciali per la vendita di prodotti artigianali locali, luoghi di riunione e svago.

Le precedenti elencazioni non sono da intendersi esemplificative, ma prescrittive; pertanto vanno escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente menzionate.

L'edificazione nelle singole Zone Omogenee e nelle aree tipizzate deve avvenire nel rispetto delle presenti N.T.A., del R.E. e degli elaborati grafici del PUG, con l'avvertenza che, in caso di discordanza fra le diverse prescrizioni, vale la norma più restrittiva.

CAPO II - NORME PER LA EDIFICAZIONE

Art. 12 - Edificazione nella zona omogenea “A” e negli edifici meritevoli di tutela

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di conservazione, la Zona “A”, individuata come la zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dei nuclei di antica formazione (art. 2 D.M. 1444/68), è oggetto di interventi di conservazione e di riqualificazione sia degli abitati che della viabilità, al fine della relativa tutela e valorizzazione ambientale e funzionale.

Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla residenza con le relative pertinenze (garage, cantinole, depositi, etc.) sono le seguenti: piccole botteghe di artigianato locale, negozi per la vendita di prodotti di prima necessità, locali caratteristici di ristorazione, sedi di associazioni sociali, culturali e ricreative (da ubicarsi soprattutto ai piani terra), attività direzionali e strutture turistico ricettive a carattere familiare, da ubicarsi anche ai piani superiori. Altre destinazioni d'uso non sono consentite.

Gli edifici possono essere oggetto degli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), e c) del comma 1 dell'art. 3 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., trattandosi di edifici costituenti patrimonio edilizio-storico, e, quindi, testimoni della storia e dell'architettura antica e parte essenziale del tessuto storico-urbano di Alberona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti esclusivamente per lavori di adeguamento e consolidamento sismico senza modifiche dei materiali ed elementi formali caratteristici del tessuto edilizio esistente.

Nel caso di edifici pericolanti è consentita la demolizione parziale o totale e la successiva fedele ricostruzione dell'edificio entro i limiti previsti dall'art. 3.d del D.P.R. n° 380/01, nel rispetto delle adiacenze e con riguardo all'inserimento ambientale.

È consentita la realizzazione, nel sottosuolo delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, di nuovi posti per il parcheggio delle autovetture, con la rimozione delle superfetazioni e delle

strutture incongrue di recente realizzazione e l'adeguata sistemazione del sovrasuolo con pavimentazione o/e verde.

Gli indici e parametri consentiti -allineamenti, altezze, piani, distacchi, sagome, superfici, e volumi- sono quelli definiti dalle preesistenze.

L'attuazione degli interventi nella zona A, avviene mediante intervento edilizio diretto, da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità abitativa.

Eventuali interventi di trasformazione di parte del tessuto urbano, nelle caratteristiche urbanistiche e tipologiche, saranno oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Le soluzioni progettuali a livello operativo, vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona, esteso alle maglie limitrofe, che espliciti l'intervento progettato nel contesto urbanistico preesistente, ciò al fine di assicurare l'armonizzazione e l'omogeneizzazione dell'intervento edilizio alle tipologie edilizie, agli allineamenti, anche di gronda, ed alle caratteristiche generali delle preesistenze. Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, nel rispettivo parere, dovrà fare specifica menzione delle considerazioni e delle verifiche effettuate. Per gli edifici soggetti a vincolo di demolizione anche solo parziale, ogni intervento è subordinato alla contemporanea realizzazione della demolizione imposta. Nelle norme, per tali edifici, possono essere autorizzate solo le opere ritenute necessarie per la loro conservazione e per accertate esigenze statiche.

Per quanto attiene gli aspetti e le caratteristiche dell'arredo urbano, relativamente alla Zona A si rimanda alle norme specifiche allegate alle presenti N.T.A..

Art. 13 - Edificazione nella sottozona totalmente edificata "Ba"

Comprende il nucleo abitato posto in prossimità della zona antica. È completamente edificata e già definita da strade; per le sue caratteristiche riveste particolare valore ambientale per la presenza di alcuni edifici ottocenteschi, oltre che per il tessuto e l'impianto urbanistico.

Gli interventi edilizi in tali zone avverrà tramite intervento edilizio diretto. Le destinazioni d'uso previste sono quelle previste nella Zona A.

In detta sottozona sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia; variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti; demolizione e successiva fedele ricostruzione.

Eventuali interventi di trasformazione di parte del tessuto urbano, saranno realizzabili previa redazione di un apposito PUE nel rispetto della densità territoriale e fondiaria degli allineamenti, dei distacchi, della sagoma, delle superfici e dei volumi degli edifici preesistenti;

Gli interventi sostitutivi di edifici, saranno realizzabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Densità edilizie territoriale e fondiaria:.....non superiore a quella preesistenti;
- Tipologie edilizie: *edifici in linea condominiali e singoli*;
- Numero massimo dei piani fuori terra: *n° 3 e comunque non superiore agli edifici preesistenti e circostanti, limitati al piano terra ed ai due piani superiori con copertura a falde inclinate*;
- Altezza massima: *10.00 mt.*;
- Distanza minima dal ciglio stradale: *così come riportato negli elaborati di piano e comunque in allineamento ai fabbricati preesistenti ed adiacenti*;
- Distacco minimo dai confini: *sul confine o 5.00 mt.*;
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: *in aderenza o 5.00 mt.*;
- Distacco minimo fra testate di fabbricati non finestrate: *in aderenza o 5.00 mt.*;
- Coperture: *a tetto con falde inclinate – pendenza max 30%*;
- Rapporto di copertura: *1.00 mq/mq*;
- Altezza massima dei fabbricati: *mt. 10.00*;
- Parcheggi interni o nelle aree annesse:..... *1.00 mq ogni 10.00 mc di costruzione*;
- Spazi interni: *anche di dimensioni inferiori a quelle indicate negli articoli 74 e 75 del R.E., purché riconosciute idonee ad insindacabile giudizio dell'Ufficiale Sanitario.*

Nell'ambito di tale zona sono altresì consentite, variazioni delle destinazioni d'uso, realizzazione nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza di fabbricati esistenti di nuovi posti per il parcheggio, così come riportate e previste nell'art. 12 delle presenti NTA.

Le soluzioni progettuali a livello operativo, vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona, esteso alle maglie limitrofe, che espliciti l'intervento progettato nel contesto urbanistico preesistente, ciò al fine di assicurare l'armonizzazione e l'omogeneizzazione dell'intervento edilizio alle tipologie edilizie, agli allineamenti, anche di gronda, ed alle caratteristiche generali delle preesistenze. Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni saranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, nel rispettivo parere, dovrà fare specifica menzione delle considerazioni e delle verifiche effettuate. Per gli edifici soggetti a vincolo di demolizione anche solo parziale, ogni intervento è subordinato alla contemporanea realizzazione della demolizione imposta. Nelle norme, per tali edifici, possono essere autorizzate solo le opere ritenute necessarie per la loro conservazione e per accertate esigenze statiche.

Art. 14 - Edificazione nella sottozona totalmente edificata “Bb”

Comprende il nucleo della zona urbana posta a ridosso delle zone “Ba”, che risulta totalmente edificata. In detta sottozona possono realizzarsi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Densità edilizie territoriale e fondiaria:.....non superiore a quella preesistenti;

- Tipologie edilizie: *edifici in linea condominiali e singoli;*
- Numero massimo dei piani fuori terra: *n° 3 e comunque non superiore agli edifici preesistenti e circostanti, limitati al piano terra ed ai due piani superiori con copertura a falde inclinate;*
- Altezza massima: *10.00 mt.;*
- Distanza minima dal ciglio stradale: *così come riportato negli elaborati di piano e comunque in allineamento ai fabbricati preesistenti ed adiacenti;*
- Distacco minimo dai confini: *sul confine o 5.00 mt.;*
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: *in aderenza o 5.00 mt.;*
- Distacco minimo fra testate di fabbricati non finestrate: *in aderenza o 5.00 mt.;*
- Coperture: *a tetto con falde inclinate – pendenza max 30%;*
- Rapporto di copertura: *1.00 mq/mq;*
- Altezza massima dei fabbricati: *mt. 10.00;*
- Parcheggi interni o nelle aree annesse:..... *1.00 mq ogni 10.00 mc di costruzione;*
- Spazi interni: *anche di dimensioni inferiori a quelle indicate negli articoli 74 e 75 del R.E., purché riconosciute idonee ad insindacabile giudizio dell'Ufficiale Sanitario.*

Quando gli interventi ricadono in zone panoramiche segnalate sulle tavole del PUG con “Bb*” il numero massimo dei piani fuori terra consentiti è ridotto a 2 (due) e l’altezza massima è pari a ml 7.00.

Tutte le opere consentite saranno attuate con interventi diretti.

Le destinazioni d’uso consentite, oltre alla residenza con annesse pertinenze (autorimesse, cantinole, etc.), sono le seguenti: attività commerciali, artigianali, direzionali, attrezzature e servizi di carattere collettivo, strutture turistico-ricettive e di ristorazione, sedi di associazioni sociali, culturali e ricreative.

Art. 15 - Edificazione nella sottozona di completamento “Bc”

Trattasi di aree, parzialmente edificate o in corso di edificazione. In esse sono consentite interventi sostitutivi dei singoli edifici e costruzioni ex novo. In detta sottozona possono realizzarsi tutti gli interventi previsti dall’art. 3 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Tipologie edilizie: *edifici in linea condominiali e singoli;*
- Densità edilizia fondiaria: *5.00 mc/mq;*
- Numero massimo dei piani: *n.3;*
- Altezza massima: *10.00 mt.;*

- Distanza minima dal ciglio stradale: *così come riportato negli elaborati di piano e comunque in allineamento ai fabbricati preesistenti ed adiacenti;*
- Distacco minimo dai confini: *sul confine o 5.00 mt.;*
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: *in aderenza o 5.00 mt.;*
- Distacco minimo fra testate di fabbricati non finestrate: *in aderenza o 5.00 mt.;*
- Coperture: *a tetto con falde inclinate – pendenza max 30%;*
- Parcheggi interni ai fabbricati: *1.00 mq ogni 10 mc di costruzione.*
- Spazi interni: *così come indicato nell’art. 75 del R.E.*
Quando gli interventi ricadono in zone panoramiche segnalate nelle tavole del PUG con “Bc” il numero massimo dei piani fuori terra consentiti è ridotto a 2 e l’altezza massima è pari a ml 7.00.*

Le destinazioni d’uso consentite, oltre alla residenza con annesse pertinenze (autorimesse, cantinole, etc.), sono le seguenti: attività commerciali, artigianali, direzionali, attrezzature e servizi di carattere collettivo, strutture turistico ricettive e di ristorazione, sedi di associazioni sociali, culturali e ricreative.

Sono consentite, inoltre, quali a titolo esemplificativo: officine meccaniche, autocarrozzerie, falegnamerie, tipografie; sono vietate tutte le attività insalubri e moleste e che comunque comportino la sosta di animali, come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i., nonché della Circ. del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.. per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal D.P.C.M. 14 novembre 1997.

Art. 16 - Edificazione nelle zone di espansione privata Cn

Comprende parti del territorio comunale non ancora edificate, destinate a nuovi insediamenti abitativi, in cui sono compatibili solo attività strettamente connesse con essi, autorimesse, uffici privati, negozi di prima necessità.

Ogni intervento nell’ambito delle zone di espansione dovrà essere preceduto da apposito Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi anche a mezzo di comparto (promosso anche dai proprietari del 51% delle aree comprese nella zona di espansione di riferimento) che contenga oltre alla ubicazione dei lotti residenziali, tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, queste ultime in misura pari a 18 mq/ab insediabile, nel rispetto della normativa seguente:

- Tipologie edilizie: *case a schiera, in linea e singole;*
- Densità edilizia fondiaria: *2.00 mc/mq;*

- Densità edilizia territoriale: 1.30 mc/mq;
- Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 10.00;
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: 10.00 mt.;
- Distacco minimo fra testate di fabbricati non finestrate o in aderenza: 10.00 mt.;
- Numero massimo dei piani: n. 2;
- Altezza massima: 7.50 mt.;
- Rapporto di copertura: 0.30 mq/mq;
- Coperture: a tetto con falde inclinate – pendenza max 30%;
- Lunghezza massima delle pareti dei blocchi dei fabbricati 40.00 ml.;
- Spazi interni:..... non consentiti;
- Parcheggi esterni ai fabbricati: 1.00 mq ogni 40 mc di costruzione;
- Parcheggi interni ai fabbricati: 1.00 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per quanto attiene i materiali da impiegarsi sui prospetti dei lotti da realizzarsi, essi dovranno essere identici tra di loro e previsti in fase di redazione del P.di L.. Le facciate dovranno essere realizzate in pietra squadrata faccia a vista o con intonaco di colore chiaro; le coperture a tetto saranno rivestite con tegole del tipo anticato, gli infissi esterni saranno del tipo a persiana di color legno, le lattonerie in rame.

Art. 17 - Edificazione nelle aree a verde e nella zona “Ts”

Oltre alle suddette Zone Omogenee, negli elaborati grafici del PUG, risultano tipizzate:

- aree a verde: attrezzato, privato, pubblico, pubblico attrezzato, di rispetto stradale, boschivo;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- aree cimiteriali;
- fasce di rispetto: cimiteriale, dei pozzi per approvvigionamento idrico urbano, dell’impianto di depurazione.

Verde pubblico attrezzato

Le aree tipizzate a verde pubblico attrezzato sono riservate alla realizzazione di parchi urbani attrezzati per il gioco, lo sport, il tempo libero e per parcheggi. In tali zone non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi collettivi consentiti.

In dette aree non è consentita la costruzione di edifici ad eccezione di: pensiline, porticati, chioschi, serre ed altre piccole costruzioni aventi altezza complessiva non superiore a ml 2.50 e superficie non superiore a mq 20.00, singolarmente, e non eccedente la centesima parte dell’intera area, nella totalità. Le costruzioni debbono essere realizzate con materiali tipici locali (murature di

pietrame a faccia vista o in legno), schermate con alberi di alto fusto e con rampicanti sempre verdi. E' consentito, altresì, la realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini.

L'utilizzazione delle aree a verde attrezzato è riservata all'Ente Comune e ad altri Enti Pubblici da esso delegati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Nell'ambito di tali aree è consentita la realizzazione delle sole opere di interesse pubblico, le cui caratteristiche dovranno essere corrispondenti alle norme specifiche per ciascun tipo di intervento e la cui realizzazione deve essere curata in modo tale da non creare contrasti con l'ambiente architettonico ed urbanistico circostante.

Verde privato

Nelle aree tipizzate a verde privato non è consentita l'edificazione di edifici in superficie, mentre nel sottosuolo potranno essere realizzati parcheggi con la prescrizione che il manto di copertura sia al livello del suolo preesistente e sia coperto da terreno agricolo. Sono consentiti inoltre i servizi canalizzati interrati, i marciapiedi di contorno degli edifici, le logge e verande al livello del calpestio del piano rialzato, le rampe di accesso ai locali interrati, i percorsi di pertinenza dei fabbricati e le sistemazioni esterne in generale.

Area cimiteriale

Nelle aree cimiteriali sono consentite le costruzioni in sottosuolo ed in superficie connesse con la sepoltura ed inumazione delle salme, purché realizzate nel rispetto delle norme igienico-sanitarie nazionali, regionali e comunali in vigore. Sono altresì, ammessi edifici per il culto, per guardiana e per servizi in genere. Gli edifici ammessi debbono avere, singolarmente, cubatura non eccedente i 200 mc ed altezza non eccedente i mt. 5.00.

Area di rispetto cimiteriale

Nella sola zona di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione di chioschi per la vendita di fiori e simili per i quali devono essere rispettati i seguenti limiti:

- Superficie massima coperta: mq. 12.00;
- Altezza massima: mt. 3.50;
- Distanza minima fra i chioschi: mt. 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale: mt 3.00.

Nelle aree tipizzate a fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni qualunque possa essere la loro destinazione d'uso.

Per gli edifici esistenti ricadenti in dette zone di rispetto, sono consentite solo le opere riconosciute necessarie per la loro conservazione e per la manutenzione ordinaria, con esclusione quindi, di ogni aumento di superficie coperta e di cubatura.

Viabilità e parcheggi pubblici

Sulle aree per viabilità pubblica e per parcheggi pubblici non è consentita la costruzione di alcun manufatto, sia nel sottosuolo che in superficie, ad eccezione dei marciapiedi con i relativi cordoli di delimitazione e dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, rete di metano, rete elettrica e rete telefonica). E' ammessa la collocazione in opera di elementi di arredo urbano quali: paline direzionali, insegne e simili, purché non creino intralcio di sorta al traffico.

Area per turismo scolastico e socio-culturale “Ts”:

L'area per turismo scolastico e socio-culturale “Ts”: individua l'area posta a ridosso del “territorio edificato” da destinarsi ad “oasi paesaggistico-ambientale”, in cui sono autorizzabili interventi finalizzati esclusivamente alla valorizzazione delle risorse floro-faunistiche presenti. Pertanto, al fine del mantenimento dei fattori ambientali-paesaggistici connotanti il sito, sono consentite le seguenti attrezzature:

0. orto botanico;
0. osservatorio naturalistico per la crescita del cinghiale allo stato brado;
0. manufatti edilizi (cottage, chioschi o piccole costruzioni) ubicate nelle radure, in modo tale da evitare compromissioni alla vegetazione esistente, da destinarsi a:
 - attività connesse con l'orto botanico e con l'osservatorio naturalistico per la crescita del cinghiale allo stato brado;
 - ricerca e studi floro-faunistici;
 - incontri didattico-formativi di scolaresche;
 - informazione turistica;
 - attività forestale;
 - sorveglianza e protezione antincendio;
0. percorsi e sentieri in terra battuta e pietre delimitati da paletti di castagno.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto senza trasformazione della vegetazione, salvo le normali pratiche silvocolturali volte al ripristino di situazioni degradate che conseguano il mantenimento della presenza di specie faunistiche autoctone.

In dette aree è consentita la costruzione di: pensiline, porticati, chioschi, serre ed altre piccole costruzioni aventi altezza complessiva non superiore a ml 4.00 e superficie non superiore a mq 50.00, singolarmente, e non eccedente la centesima parte dell'intera area, nella totalità. Le costruzioni debbono essere realizzate con materiali tipici locali (murature di pietrame a faccia vista o in legno) di semplice geometria con copertura a falde, schermate con siepi e con rampicanti sempre verdi. E' consentito, altresì, la realizzazione di percorsi pedonali in terra battuta, delimitati

da staccionate in legno, di aree attrezzate per la sosta la cui realizzazione deve essere curata in modo tale da non creare contrasti con l'ambiente circostante.

Art. 18 - Edificazione nelle zone Dn

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi di carattere artigianale, commerciale ed industriale. Nelle tavole del P.U.G. sono state suddivise in sottozone così distinte:

a) sottozona “D1”: (già realizzata) individua l’area attestata sulla strada per Roseto, su cui è prevista la realizzazione di un impianto per la distribuzione e vendita di carburante per autotrazione. Su detta area si può autorizzare inoltre la realizzazione di esercizi commerciali integrati, rivolti ai veicoli ed alle persone, così come previsto dalla Delibera di G.R. del 19/01/2000 n°11; nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Tipologie edilizie: manufatti isolati;
- Densità edilizia fondiaria: 2.00 mc/mq;
- Densità edilizia territoriale: 1.80 mc/mq;
- Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 5.00;
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: 5.00 mt.;
- Numero massimo dei piani: n. 1;
- Altezza massima manufatti : 5.50 mt.;
- Rapporto di copertura: 0.40 mq/mq;
- Spazi interni: non consentiti;

b) sottozona “D2” (in corso di ultimazione) individua l’area posta in prossimità del cimitero comunale, costituita da un capannone di proprietà della “IVPC S.r.l.”, (autorizzato con Conferenza di Servizi del 13/09/2002 ai sensi della L. 447/2000, approvata con Delib. di C.C. n° 26 del 01/10/2002), ad uso deposito mezzi ed attrezzature, connesse con l’attività del parco eolico di loro proprietà. Su detta area si possono realizzare solo i manufatti previsti nella Conferenza di Servizi del 13/09/2002 approvata con Delib. di C.C. n° 26 del 01/10/2002;

c) sottozona “D3”: (già realizzata) individua un’area aziendale agricola su cui sono ubicati capannoni e silos; per detta area gli indici e parametri definiti sono i seguenti:

- Tipologie edilizie: edifici isolati;
- Densità edilizia fondiaria: 2.00 mc/mq;
- Densità edilizia territoriale: 1.80 mc/mq;
- Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 20.00;
- Distacco minimo fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: 10.00 mt.;

- Distacco minimo dai confini: in aderenza o a 5.00 mt.;
- Numero massimo dei piani: n.2;
- Altezza massima: 7.50 mt.;
- Rapporto di copertura: 0.40 mq/mq;
- Spazi interni:..... non consentiti;
- Parcheggi esterni ai fabbricati: 1.00 mq ogni 40 mc di costruzione;

d) sottozone “Dp1” e “Dp2”: individuano le aree da destinarsi a nuovi insediamenti di tipo artigianale, commerciale ed industriale di qualsiasi genere, con annessi edifici di pertinenza (palazzina uffici ed alloggi per il custode, per il personale di pronto intervento, etc.), i cui volumi dovranno essere sempre computati nella verifica delle volumetrie massime edificabili.

Gli stabilimenti dovranno essere provvisti di recinzione del tipo a giorno sul fronte strada con disegno unificato per opifici limitrofi, mentre le recinzioni laterali interne potranno essere del tipo cieco di altezza massima di 2.50 ml.

L’edificazione nell’ambito di dette sottozone potrà attuarsi con interventi diretti, preceduti da un piano urbanistico esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica o privata che ne preveda la suddivisione in comparti, l’ubicazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, secondo quanto previsto dall’art. 5 del DM 1444/68, la struttura stradale, nonché gli impianti per lo smaltimento delle acque provenienti dalle lavorazioni. Essa dovrà avvenire nel rispetto della Normativa che segue:

- Densità Edilizia territoriale: 1.8 mc/mq;
- Densità Edilizia fondiaria: 3.00 mc/mq;
- Altezza massima : 11.00 mt. per capannoni;
- Altezza massima : 7.50 mt. per edifici di pertinenza;
- Rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- Distacco minimo fra fabbricati:..... 10.00 ml.;
- Distanza minima dai confini 5.00 mt.;
- Parcheggi: 1.00 mq. ogni 50.00 mc di costruzione;

Si può eccedere l'altezza massima, come sopra definita, solo con costruzioni speciali strettamente annesse alla produzione, quali silos, gru, serbatoi e simili, senza comunque superare l'altezza fuori terra di mt. 25.00; qualora si rendesse necessario, per il funzionamento dell'impianto produttivo, superare tale limite, occorrerà procedere, sempre per le costruzioni speciali sopra richiamate, in deroga, conformemente all'art. 107 del R.E..

Gli uffici, i laboratori, i locali di soggiorno diurno per gli addetti, nonché le abitazioni per il servizio di custodia ammessi nell'ambito delle Zone “D”, debbono essere possibilmente tenuti separati dai

locali destinati all'attività produttiva e debbono svilupparsi su di una altezza non eccedente i mt. 7,50. La cubatura da impegnare con i predetti locali ammessi non può eccedere il 20% del volume effettivamente destinato alle attività produttive.

Le aree libere da costruzioni e non impegnate dalla viabilità interna, debbono essere sistemate a verde.

Laddove non esistono urbanizzazioni primarie e secondarie, con particolare riferimento allo smaltimento e trattamento delle acque di scarico ed all'approvvigionamento idrico, elettrico, telefonico, la realizzazione delle urbanizzazioni dovrà essere assunta direttamente dai richiedenti a mezzo d'atto unilaterale d'obbligo o con regolare convenzione, in tal caso i richiedenti dovranno esibire idonee progettazioni degli impianti da sottoporre all'approvazione del Comune.

Art. 19 - Edificazione nelle zone Dtn

Le sottozone Dtn individuano le aree su cui sono insediate ed insediabili attività produttive a carattere turistico-ricettivo, presenti sul territorio; esse vengono individuate nelle tavole del P.U.G. nel modo seguente:

- a) Sottozona “Dt1” (già realizzata):** individua l’area attestata sulla strada per Lucera nei pressi del Municipio, su cui è stata realizzata un’attività di ristorazione a conduzione familiare, denominata “La Casina”, strettamente connessa con la degustazione e diffusione dei prodotti tipici della gastronomia locale. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale alla struttura esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali costruttivi consoni al contesto, da realizzarsi limitatamente agli spazi liberi adiacenti alla struttura. L’ampliamento massimo consentito potrà avvenire con il raddoppio della superficie e del volume esistente, da porsi in aderenza. L’edificazione potrà attuarsi con intervento diretto.

- Tipologia edilizia:*ampliamenti della struttura esistente;*
- Densità edilizia fondiaria: *3.00 mc/mq;*
- Rapporto di copertura: *0.50 mq/mq;*
- Distanza minima dell'asse stradale: *20.00 mt.;*
- Distacco minimo fra fabbricati: *in aderenza o a 5.00 mt.;*
- Numero massimo dei piani: *n. 2;*
- Altezza massima sottogronda:..... *7.50 mt.;*
- Spazi interni: *consentiti;*
- Parcheggi esterni: *1.00 mq ogni 5.00 mc di costruzione;*
- Attrezzature di servizio: *spazi e pergolati aperti 50% della superficie.*

b) Sottozona “Dt2” (già realizzata): individua l’area sita in località Fornaci, su cui è stata realizzata una struttura turistico-ricettiva (motel) con annessa attività di ristorazione, denominata “da Liberato”, caratterizzata tutt’intorno da scenari verdi di ricca vegetazione. L’ampliamento di tale attività potrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e geologiche ed idro-geologiche del luogo e delle seguenti norme:

- Tipologia edilizia:*ampliamenti della struttura esistente e/o edifici isolati*;
- Densità edilizia fondiaria: 3.00 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- Distanza minima dell'asse stradale: 20.00 mt.;
- Distacco minimo fra fabbricati: *in aderenza o a 5.00 mt.*;
- Numero massimo dei piani: n. 2;
- Altezza massima sottogronda:..... 7.50 mt.;
- Spazi interni: *consentiti*;
- Parcheggi esterni: 1.00 mq ogni 5.00 mc di costruzione;
- Attrezzature di servizio: *spazi e pergolati aperti 50% della superficie costruita.*

L’edificazione potrà attuarsi con interventi diretti, preceduti da uno studio di massima dell’intero complesso in cui saranno computate le volumetrie esistenti.

) **Sottozona “Dt3”** (già realizzata): individua il complesso di ristorazione denominato “Pisciarelli”, ricadente nella località omonima, caratterizzato tutt’intorno da scenari verdi di ricca vegetazione. L’ampliamento di tale attività è strettamente connessa con la degustazione e diffusione dei prodotti tipici della gastronomia locale. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale alla struttura esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali costruttivi consoni al contesto, da realizzarsi limitatamente agli spazi liberi adiacenti alla struttura. L’ampliamento massimo consentito potrà avvenire con il raddoppio della superficie e del volume esistente, da porsi in aderenza. L’edificazione potrà attuarsi con intervento diretto.

- Tipologia edilizia:*ampliamenti della struttura esistenti*;
- Densità edilizia fondiaria: 3.00 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- Distanza minima dell'asse stradale: 20.00 mt.;
- Distacco minimo fra fabbricati: *in aderenza o a 5.00 mt.*;
- Numero massimo dei piani: n. 2;
- Altezza massima sottogronda:..... 7.50 mt.;
- Spazi interni: *consentiti*;

- Parcheggio esterni: *1.00 mq ogni 5.00 mc di costruzione;*
 - Attrezzature di servizio: *spazi e pergolati aperti 20% della superficie.*
-) È prevista un'area ubicata sulla strada per Lucera, nei pressi del Municipio, da destinarsi alla sosta temporanea di roulotte ed autocaravan nonché ad area a parcheggi pubblici, in cui saranno predisposti allacciamenti per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei liquami e la fornitura di energia elettrica.

Non sono state previste altre aree per attività turistiche in quanto tali strutture potranno realizzarsi sia all'interno dei fabbricati del centro abitato sia in zona agricola.

Art. 20 - Edificazione nelle zone "E" - "Er" - "Es" - "Esp"

Le parti dell'intero territorio comunale, non altrimenti classificate e destinate ad usi prevalentemente agricoli, sono definite zone omogenee di tipo "E" di cui al D.M. 1444/68.

Gli interventi consentiti in via principale nella zona "E" quali: stalle, concimaie, silos, foraggiere, fienili, abitazioni, etc., dovranno rispettare le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria per le abitazioni: *0.03 mc/mq;*
- Densità edilizia fondiaria per gli annessi: *0.10 mc/mq;*
- Altezza massima delle abitazioni: *7.50 mt.;*
- Numero massimo dei piani f. t. per le abitazioni: *n. 2;*
- Altezza massima degli annessi: *7.50 mt.;*
- Distacchi minimi fra fabbricati aventi pareti finestrate e non: *10.00 mt.;*
- Distanze minime dai confini: *a confine o 5.00 mt.;*
- Distanze minime dal ciglio a protezione del nastro stradale: *nel rispetto del nuovo Codice della strada di cui al D.P.R. n° 495/1992 e per strade non comprese in detto Decreto, distanza minima: 5.00 mt.;*

Si può eccedere l'altezza massima con costruzioni speciali, quali silos e simili, fino a raggiungere i 25.00 mt.; per altezze ancora superiori occorre adottare la procedura di deroga di cui all'articolo 107 del R.E..

In tali zone sono consentite le seguenti attività produttive:

- raccolta, lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e di quelli finalizzati al potenziamento della zootecnia;

Per edifici connessi con le precedenti attività, la densità edilizia fondiaria può anche superare il valore di 0.10 mc/mq previa adozione della procedura di deroga così come previsto nell'articolo 107 del R.E..

I soggetti abilitati ad intervenire in detta zona, sono gli imprenditori agricoli (singoli o associati), i coltivatori diretti ed i braccianti agricoli la cui qualifica sarà attestata a mezzo

certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Foggia e/o Atto Notorio ai sensi delle leggi vigenti.

Il rilascio dei Permessi di costruire nella Zona “E” potrà avvenire a titolo gratuito a solo favore di coloro i quali siano in possesso del requisito di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto o di bracciante agricolo, nei modi di cui all'art. 9 lettera “a” della L.R. 10/1977 ed all'art. 9 della L.R. 6/1979, così come modificato dall'art. 2 della L.R. 66/1979; in tutti gli altri casi il Permesso di costruire verrà rilasciato a titolo oneroso. Con riferimento a quanto disposto dall'art. 51- lettera “g” della L.R. 56/80, per le aziende agricole con terreni non confinanti fra loro, è ammesso, per la realizzazione di manufatti per usi agricoli e zootecnici, ivi comprese le residenze, l'accorpamento delle aree per interventi di edificazione della produttività del fondo e dell'azienda; il tutto con asservimento delle aree in parola, regolarmente trascritte e registrate a cura e spese del richiedente, nonché nel rispetto degli indici e parametri di zona.

In tali zone sono consentite inoltre attività di agriturismo e strutture ricettive attraverso il recupero ed il restauro di antiche masserie, immobili siti in borghi rurali e case rurali esistenti e da realizzarsi nel rispetto delle norme di cui sopra, da considerarsi come annessi.

Essendo il territorio comunale di Alberona caratterizzato da una ricca presenza di fontanili e sorgenti di proprietà pubblica ricadenti in zona “E”, che denotano una risorsa di acque minerali per uso prevalentemente potabile, ne è consentita l'attività connessa con l'imbottigliamento. La realizzazione di tale attività è disciplinata dalle norme previste per le zone Dp, pertanto la destinazione d'uso dell'area su cui verranno realizzati sarà modificata da agricola in produttiva.

Sottozona “Er” Agricola di rispetto:

Le tavole del P.U.G. individuano aree definite Zona “Er”, agricola di rispetto, in cui non è consentita l'edificazione. In detta zona è fatto divieto di distruzione o danneggiamento dei complessi boschivi, della macchie, dei filari arborei o arbustivi e della vegetazione spontanea.

I terreni in essa compresa dovranno essere mantenuti a cura e spese dei proprietari, o possessori o detentori nel miglior stato di conservazione colturale. Non e' consentita l'eliminazione della predetta vegetazione arborea o arbustiva mediante fuoco o impiego di sostanze erbicide. Sono consentiti i normali interventi di falcio, fresatura e pulizia nonché gli interventi imposti dalle autorità competenti onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione, la conservazione e la ricostruzione della vegetazione.

Le richieste di permesso di costruzione per eventuali manufatti di messa in sicurezza, e/o di consolidamento dovranno essere accompagnati da idonei studi idrogeologici.

Sono consentiti altresì gli interventi di modifica della vegetazione volti a migliorare l'ambiente favorendo la diffusione di specie locali.

q) Borgate rurali:

Sono presenti nel territorio comunale ed indicate nelle tavole del P.U.G., per esse valgono le prescrizioni di seguito riportate.

Per gli immobili esistenti sono consentiti:

- per edifici aventi caratteristiche storico-ambientali, solo lavori di conservazione e riqualificazione con manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.
- per edifici non soggetti a vincoli, interventi di ristrutturazione ed ampliamento, nella percentuale max del 20% delle volumetrie preesistenti, finalizzati a consentire più idonee condizioni igienico-sanitarie delle unità abitative esistenti.

Per i nuovi interventi valgono le seguenti prescrizioni:

- Tipologie edilizie: *case isolate o a schiera;*
- Densità edilizia fondiaria: *1.50 mc/mq;*
- Distanze minime dal ciglio a protezione del nastro stradale: *nel rispetto del nuovo Codice della strada di cui al D.P.R. n° 495/1992 e per strade non comprese in detto Decreto, distanza minima: 5.00 mt.;*
- Distacco minimo fra fabbricati: *in aderenza o a 10.00 mt.;*
- Distacco minimo dai confini: *a confine o a 5.00 mt.;*
- Numero massimo dei piani: *n. 2;*
- Altezza massima: *7.50 mt.;*
- Spazi interni:..... *consentiti;*

Per quanto attiene la tipologia dei materiali da impiegarsi sui prospetti dei fabbricati da realizzarsi, essi dovranno adeguarsi a quelli circostanti.

q) Sottozona “Es”:

Individua le aree agricole interessate da parchi eolici, a tipologia puntiforme interconnessi con strutture elettriche e sedi viarie private, costituiti da aerogeneratori per la produzione di energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili.

La presenza degli aerogeneratori sul territorio modifica la destinazione d’uso dell’area su cui sono stati installati da zona omogenea “E” agricola a zona omogenea “D” produttiva, per una superficie computata dall’insidenza del diametro del rotore (mozzo e pala) con centro nel baricentro dell’aerogeneratore e comunque non inferiore alla superficie di mq 1000.

Gli interventi in tali zone saranno disciplinati dalle leggi vigenti, sia nazionali che regionali. Si possono realizzare inoltre solo locali strettamente necessari al funzionamento degli impianti.

L'altezza massima di nuovi aerogeneratori non potrà superare quanto previsto dalla L.R. n° 716 del 31.05.2005, mentre le altezze dei manufatti edilizi strettamente necessari al loro funzionamento non potranno superare i ml 3,50.

q) Sottozona “Esp”:

Individua le aree idonee alla installazione di nuovi parchi eolici e/o impianti fotovoltaici.

Per gli impianti eolici valgono le prescrizioni di cui al precedente punto c), mentre per gli impianti fotovoltaici si rinvia a specifiche sistemazioni o varianti derivanti dall'attuazione di norme sia nazionali che regionali in materia.

Per le altezze massime si rimanda a quanto disposto al precedente punto b).

Art. 21 - Edificazione nelle zone “F”

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e particolare. Con tale definizione si intendono sia le aree per servizi residenziali (standard = 18 mq./ab D.M. n.1444/68) specificatamente individuate nelle tavole P.U.G., nonché le zone “F” di carattere generale di cui all'art. 4 D.M. n.1444/68.

Le attrezzature in progetto in queste zone sono contrassegnate mediante apposito e specifico retino e simbolo nelle tavole del P.U.G..

Tali attrezzature sono, agli effetti della edificabilità, condizionate solo alle esigenze funzionali salvo il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici. Le aree, ed eventuali edifici esistenti sulle stesse, destinate alla costruzione di edifici ad uso pubblico ed alla creazione di adeguati spazi di corredo dei medesimi, saranno espropriate integralmente dal Comune.

Nessuna trasformazione o cambio di destinazione potrà essere eseguita dai proprietari, tale che possa aumentare l'attuale valore dei terreni e degli edifici interessati.

Art. 22 - Aree ricadenti in fasce di rispetto

Le fasce di rispetto delimitano tutte le aree che non possono essere edificate. Su dette aree potranno unicamente essere realizzate le cabine di trasformazione elettrica, così come i volumi tecnici funzionali all'esercizio delle attività di erogazione di servizi infrastrutturali – luce, acqua, gas, telefonia fissa. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, sono esclusi tutti gli altri interventi.

- Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

E' possibile mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi pubblici.

Nel rispetto del nuovo Codice della strada “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i. vengono definite le fasce di rispetto stradale entro le quali non è possibile alcuna edificazione.

Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti, di cui alla circolare del ministero LLPP n. 5980 del 30.12.1970;
- parcheggi, opere di verde e di arredo stradale;
- percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- cabine di trasformazione energia.

Le fasce di rispetto sono inedificabili, sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di ristrutturazione edilizia quando non comporti l'integrale demolizione.

Le fasce di rispetto, ove ricadenti in zone edificabili e come tali campite, non rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto.

- Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque potabili

In prossimità di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque potabili per il consumo umano, vige l'assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo. In questa fascia sono vietate le seguenti attività e destinazioni: dispersione o immersione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami a anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, aree cimiteriali, spandimento di pesticidi, aperture di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, pascolo e stazzo bestiame, inserimento e mantenimento di pozzi pendenti. All'interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d'uso che determinino diversi carichi d'inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

- Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

La normativa cui fare riferimento in tema di elettrodotti (campo di applicazione, definizioni, misure, limiti di esposizione e criteri di applicazioni, distanze di rispetto, autorizzazioni, risanamenti, commissione scientifica) è costituita dai DPCM 23.4.1992 e s.m.i. “Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico...” e del DPCM 28.09.1995 e s.m.i. Nel raggio pari a 18 metri dal cavo di tensione di 220 kw e 10 metri dal cavo di tensione di 132 kw non sono ammesse edificazioni. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kw, 220 kw e 380 kw, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quella sopra indicate. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa. E’ possibile interrare o deviare i cavi delle linee di alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità pari 2,5 metri dalla condotta.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali fasce è possibile intervenire con le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio.

- Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l’area intorno al cimitero, definita all’art. 28, comma 1, della legge 1-8-2002 n. 166, il cui vincolo di inedificabilità è dettato da esigenze di natura igienico-sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo. Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili, è ammesso il cambio di destinazione d’uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo; non sono ammessi interventi di ampliamento.

Fascia di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque

E’ prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell’area destinata all’attrezzatura specifica, pari a metri 100, in tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazione e le sistemazioni a verde, i parcheggi ad uso delle attrezzature.

Art. 23 - Zone sottoposte a vincolo

Le aree sottoposte a tutela ed a valorizzazione per presenze naturalistiche e paesaggistiche, anche in coerenza con il PUTT/PBA della Regione Puglia (cui il PUG si è conformato), sono state localizzate e disciplinate nel modo seguente:

0. Edificabilità nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico

Buona parte del territorio comunale, pari a circa il 58 % della superficie complessiva, è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 e, quindi, soggetta alla normativa specifica. In particolare, i lavori di trasformazione dei terreni cespugliati o saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione (coltura agraria) sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Puglia. Le opere pubbliche che comportano

movimento di terreno (strade, acquedotti, elettrodotti, opere drenanti, costruzione fabbricati, etc.) devono essere preventivamente denunciate ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 16/5/1926.

Gli interventi edilizi da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, devono essere corredati da una preventiva indagine geologica, geotecnica e geomorfologica del suolo interessato, a firma di un tecnico abilitato che ne attesti la compatibilità al tipo di intervento edilizio previsto, e sottoposti al parere preventivo dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia.

0. Edificabilità nelle zone boscate e rimboscate del territorio comunale

L'edificazione, ove consentita, è realizzabile soltanto nelle radure (soluzioni di continuità permanente nella struttura del bosco) e nella zona "Ts", turismo scolastico e socio-culturale, così come individuata nel PUG, giusto parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, che sarà vincolante anche ai fini della ammissibilità degli indici e dei parametri edilizi. Si fa divieto di trasformazione dei boschi in altre qualità di colture e della trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione (ai sensi del R.D.L. N° 3267/23).

Ai sensi della legge 21.11.2000 n. 353, tutte le zone danneggiate o distrutte dal fuoco non possono avere destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio. In tale caso, è rigorosamente vietato realizzare qualsiasi tipo di costruzione. Nelle zone boscate è vietata l'apertura di cave.

Gli insediamenti edilizi fuori del territorio urbanizzato devono rispettare una distanza opportuna (almeno mt. 100) dal confine con le zone boscate, e tanto sia per garantire l'integrità delle stesse sia per motivi di sicurezza ed incolumità pubbliche in caso di propagazione di incendi boschivi.

3. Edificabilità nelle zone interessate da ricerche

Nelle aree interessate da ricerche metanifere ed eoliche, prima del rilascio della Permesso di costruire, vanno richiesti preventivi pareri all'Ente Nazionale Idrocarburi ed all'Enel, per verificare la compatibilità dell'insediamento con i programmi degli Enti sopracitati. Eventuale diniego all'intervento o parere condizionato alla osservanza di particolari prescrizioni, sono vincolanti.

3. Edificabilità nelle zone soggette a vincolo paesistico

Laddove gli interventi riguardino beni per i quali sussista la dichiarazione di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 490/1999, l'ammissibilità degli interventi, anche di natura manutentiva, è sottoposta al nulla osta delle soprintendenza competente, ovvero degli uffici regionali responsabili, nel caso che gli interventi ricadano in aree protette o rientrino in aree disciplinate da piani paesistici e da piani territoriali ad essi equivalenti.

3. Edificabilità nelle zone soggette a vincolo archeologico

Gli interventi di trasformazione del territorio in zone di interesse archeologico ai sensi del D.vo del 29.10.1999 n° 490, sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza Archeologica per garantire, attraverso l'indagine preliminare, il controllo di tutte quelle opere che comportino interventi di scavo (nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, impianti sotterranei, etc.).

Le zone vincolate e di interesse archeologico sono individuate nel PUG sulla Tav. 14/ter, tramite localizzazione.

Sono definite “zone archeologiche” i beni culturali archeologici vincolati e quelli segnalati, di riconosciuto rilevante interesse scientifico, ai sensi del Titolo I del D.vo n.490/1999.

Per le aree esterne al territorio costruito si applicano le prescrizioni di base previste dal PUTT/P della Regione Puglia (di cui ai punti 4.1 e 4.2 dell'art. 3.15 delle NTA) per la salvaguardia del bene. A tal fine si definiscono:

- a. “area di pertinenza”: l'area direttamente impegnata dal bene archeologico;
- b. “area annessa”: l'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza, dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene ed il suo intorno.

Nel territorio comunale di Alberona si segnala la presenza di parte del Tratturo Regio “Lucera-Castel di Sangro”, nonché zone di interesse archeologico, in cui sono stati rinvenuti materiali e frammenti riconducibili a diversi periodi e precisamente:

1. TAVERNA SPAGNOLO (reperti riferibili ad una necropoli databili alla seconda metà del IV sec. a.C.);
2. CASAMASSA (materiale fittile attribuibile ad una fattoria databile IV-III sec. a.C.);
3. MASSERIA PESCHETA (1.640 m. in linea d'aria da Monte S. Elena. Materiale riferibile ad una necropoli databile IV-III sec. a.C.);
4. MASSERIA BELPIRIO (materiale fittile riferibile ad una villa di tarda età repubblicana);
5. CANALE DEL TAVOLIERE (materiale riferibile ad una necropoli databile IV-III sec. a.C.);
6. MASSERIA MARINO (frammenti attribuibili ai resti di una villa del II-I a.C.);
7. MASSERIA LONGO (macina-epigrafe);
8. POZZO SERRONE (materiale attribuibile all'età dauna e alto ellenistica);
9. TOPPO SEGGIO (tracce di una fattoria con necropoli di età repubblicana);
10. ALBERONA (materiale databile IV sec. a.C.);
11. MASSERIA NARDONE (frammenti dell'età neolitica e repubblicana);
12. GUERRANA-NARDONE (materiali attribuibili all'età neolitica e al IV-III sec. a.C.);
13. GUERRANA (frammenti attribuibili al II-I sec. a.C.);
14. SALESE (frammenti riferibili ad una fattoria di età imperiale);
15. LEMBO (frammenti riferibili ad una fattoria di ultima età repubblicana);

16. MARUCCI (frammenti riferibili ad una villa rustica del III sec. a.C.);

17. SANTA CROCE (frammenti databili IV-III sec. a.C.);

0. PASCHETTA (frammenti databili IV-III sec. a.C.).

Per consentire la conservazione di tali testimonianze la presenza del vincolo impone l'inedificabilità assoluta per le aree di pertinenza, mentre per quanto attiene le aree annesse una fascia di rispetto di ml 100 per le zone vincolate e di ml 30 per il Tratturo Regio e per le zone di interesse archeologico sia già individuate dal PUG che emergenti in futuro.

Gli interventi sull'intero territorio dovranno comunque rispettare le disposizioni previste dagli artt. 2-ter e 2-quater della legge 25 giugno 2005, n. 109.

6. Edificabilità nelle zone meritevoli di tutela

Il P.U.G. individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale e di interesse ambientale, nonché i beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità, ai sensi delle Leggi nn. 1497/39 e 431/85.

Su detti beni sono consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro, interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico né l'assetto morfologico ed il patrimonio naturalistico delle pertinenze.

Gli interventi sui beni come sopra individuati debbono:

a) lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;

b) mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e previamente accertate- esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);

c) mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

d) realizzare eventuali aperture di aerazione, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico-sanitario;

Gli interventi edilizi innanzi descritti sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici (S.B.A.A.A.S.) di Bari, ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 29.10.99 n. 490.

Per quanto attiene gli interventi nella zona omogenea A, è necessario che le tutte le opere, edilizie e non (bacheche, targhe, cartelli, etc.), siano opportunamente integrate nel contesto affinché vengano rispettate le caratteristiche architettoniche. Detti interventi sono disciplinati dall'applicazione delle norme contenute nell'allegato 'D' al P.U.G., "Indirizzi di Arredo Urbano".

CAPO III – ATTREZZATURE

Art. 24 - Standard residenziali

Nel presente articolo si fissa il rispetto dei cosiddetti Standard Residenziali (Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie), di cui al D.M. 1444/68.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi sono fissati in misura di mq 18 per ogni abitante, insediato o da insediare, ripartiti nel modo seguente:

- 4,50 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- 9,00 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- 2,50 mq di aree per parcheggi.

Art. 25 - Rapporto abitante/attrezzature

Ai fini dell'osservanza delle quantità minime di cui al precedente articolo delle presenti Norme Tecniche, si assume che ad ogni abitante insediato e da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno), per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) pari a mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (art. 3 Dm 1444/68).

CAPO IV - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Art. 26 - Opere per urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite nell'articolo 4 della Legge n. 847 del 29 settembre 1964 e modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22 ottobre 1971, nonché tutte le altre che dovessero successivamente essere definite con apposita legge regionale.

Il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori. Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.U.G. l'area edificabile deve essere servita da:

- strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 3,00 e comunque non inferiore alle previsioni del P.U.G.;
- fognatura;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- gas (ove esiste la rete urbana);
- rete elettrica;
- telefono;
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
- spazi di sosta o parcheggi pubblico;
- spazi per il verde attrezzato, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, comprese le eventuali cabine di trasformazione. Con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti. Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio del permesso di costruire; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

Art. 27 - Opere per urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.U.G. e comprendono:

- gli asili nido e scuole materne,
- le scuole dell'obbligo,
- i mercati di quartiere,

- le sedi per uffici pubblici,
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi,
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione,
- gli spazi pubblici attrezzati, di quartiere e/o di interesse generale, a parco o per lo sport,
- i parcheggi pubblici, ivi compresi le strutture in elevazione per parcheggi pubblici a pagamento,
- aree attrezzate per cassonetti e altri raccoglitori r.s.u.

CAPO V - NORME FINALI

Art. 28 - Contributo

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi in conformità di quanto prescritto agli artt. 16 – 19 del T.U. approvato con DPR n° 380/2001.

Art. 29 - Attuazione del P.U.G.

A norma dell'art. 6, comma 1 del D.L. 23.01.1982 n°9. convertito in Legge 25.03.1982 n°94. il Comune di Alberona è esonerato dall'obbligo di dotarsi di programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), né è stato obbligato specificatamente a tale adempimento dalla Regione Puglia.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n°56/80 e dell'art. 15 della L.R. n°20/01, al presente P.U.G. è data esecuzione mediante Piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.

In relazione agli interventi in esso previsti, il PUE può assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi dello strumento urbanistico generale, oppure previsti dalle vigenti normative statali o regionali.

Art. 30 - Criteri generali di attuazione

Si ritiene opportuno comunque fissare i seguenti criteri generali con particolare riferimento alle modalità e tempi di esecuzione del nuovo P.U.G..

Tutte le zone di nuova espansione residenziale sono egualmente considerate prioritarie ai fini della loro attuazione urbanistica edilizia.

Le zone turistica e le zone produttive in genere, di nuovo insediamento sono condizionate dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e comunque dalla redazione di strumenti urbanistici attuativi.

Per ognuna delle suddette direttrici di sviluppo (residenziale, turistico, produttivo) i singoli interventi dovranno fra loro essere coordinati attraverso un'attenta valutazione delle urbanizzazioni, da determinare in primo luogo mediante eventuali convenzioni e atti d'obbligo, ovvero con

opportuni programmi comunali di utilizzo degli oneri urbanizzativi così rinvenienti, ovvero delle disponibilità finanziarie comunali e/o di finanziamenti pubblici.

Art. 31 – Convenzioni ed atti unilaterali d'obbligo

Prima del rilascio dei Permessi di costruire per qualsiasi tipo di intervento di edilizia (residenziale, turistico e produttiva) di cui all'art. 18 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. n° 380/2001, dovranno essere corrisposti interamente gli oneri concessori (urbanizzazioni, costi di costruzione e diritti di segreteria) .

Il Comune di Alberona può stipulare apposite convenzioni ed atti unilaterali d'obbligo, nel rispetto della L.R. 56/80 per la definizione e corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Per l'edilizia convenzionata, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e per eventuali insediamenti particolari, in primo luogo gli insediamenti turistici, ovvero gli insediamenti temporanei di qualsiasi tipo, è fatto obbligo di stipulare, prima dei Permessi di costruire, apposite convenzioni uniformate all'art. 37 L.R. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 32 - Norma transitoria e finale

Fino alla approvazione del nuovo P.U.G.. di cui alle presenti N.T.A. ha pieno valore il vigente Programma di Fabbricazione, per le parti non in evidente contrasto con le nuove previsioni urbanistiche del P.U.G. medesimo, e ciò, comunque, nella attuazione delle misure di salvaguardia di cui alla legislazione vigente.

Art. 33 - Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Nel caso in cui la cartografia di piano abbia omissso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella principale individuata dal piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza.

Analogamente qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di piano, imputabile a errori materiali, potrà sempre essere corretta.

Dette modifiche, che non implicano variazione al P.U.G. sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'art. 17 della L.R. 56/80 e dell'art. 12 della L.R. 20/01.

I PROGETTISTI