



Città di Molfetta

Piano Regolatore Generale Comunale
approvato con Deliberazione di Giunta Regionale
n. 527 del 10 maggio 2001

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5
della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017

Dirigente Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti

Supporto al RUP
ing. Mario Emilio de Gennaro

luglio 2018

l'Assessore all'Urbanistica
Pietro Mastropasqua

il Sindaco
Tommaso Minervini

INDICE

PREMESSA	4
----------	---

**TITOLO I
NORME GENERALI****CAPO 1°****DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE**

ART. 1	<i>Finalità e applicazione delle norme della Variante Generale al Piano Regolatore Generale</i>	4
ART. 2	<i>Elaborati (o parti) costituenti il P.R.G.C. (elenco degli elaborati scritto-grafici)</i>	4
ART. 3	<i>Finalità delle norme e degli elaborati grafici</i>	5
ART. 4	<i>Strumenti attuativi del P.R.G.C. (definizione e statuto degli strumenti attuativi)</i>	5
ART. 5	<i>Piano Particolareggiato dei servizi</i>	6
ART. 6	<i>Piani Particolareggiati, Piano di Lottizzazione e Piani di Comparto (descrizione, ambiti applicativi, norme)</i>	6
ART. 7	<i>Piani di comparto</i>	6
ART. 8	<i>Criteri informativi e contenuti del P.P.A. (criteri e metodi guida per l'approntamento del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.C.)</i>	7
ART. 9	<i>Opere di urbanizzazione</i>	8

CAPO 2°**PARAMETRI URBANISTICI**

ART. 10	<i>Indici urbanistici ed edilizi</i>	9
ART. 11	<i>Parcheggi</i>	25
ART. 12	<i>Suscettività edificatoria di un'area pianificata</i>	26

TITOLO II**USO E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE****CAPO 1°****DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEGLI USI DEL TERRITORIO**

ART. 13	<i>Disciplina degli usi del territorio (elenco degli usi ammessi nelle zone omogenee)</i>	27
ART. 14	<i>Zone omogenee di P.R.G.C.</i>	28
ART. 15	<i>Aree di uso pubblico</i>	30

CAPO 2°**ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

ART. 16	<i>Infrastrutture viarie (zona stradale)</i>	30
ART. 17	<i>Infrastrutture ferroviarie (zona ferroviaria)</i>	32
ART. 18	<i>Parcheggi (zona per parcheggio)</i>	33

CAPO 3°**ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO**

ART. 19	<i>Verde pubblico</i>	33
ART. 20	<i>Impianti sportivi</i>	34

ART. 21	<i>Attrezzature di interesse comune</i>	34
ART. 22	<i>Attrezzature scolastiche dell'obbligo</i>	35
ART. 23	<i>Attrezzature religiose</i>	35
ART. 24	<i>Istruzione superiore</i>	36
ART. 25	<i>Attrezzature sanitarie e assistenziali</i>	37
ART. 26	<i>Attrezzature culturali e per lo spettacolo</i>	37
ART. 27	<i>Attrezzature e servizi tecnologici</i>	38
ART. 28	<i>Sedi cimiteriali</i>	38
ART. 29	<i>Verde urbano e territoriale (criteri guida per la valorizzazione ambientale)</i>	39
ART. 30	<i>Zona archeologica del Pulo</i>	39
ART. 31	<i>Attrezzature per enti territoriali, amministrativi, istituzionali e di polizia</i>	40

CAPO 4°**ZONE RESIDENZIALI**

ART. 32	<i>Zone omogenee "A" (corrispondenti alle zone edificate da sottoporre a tutela)</i>	40
ART. 33	<i>Zone residenziali di completamento urbano "B" (edificato esistente)</i>	42
ART. 34	<i>Zone residenziali di espansione "C"</i>	48
ART. 35	<i>Zone residenziali di espansione Ca (parzialmente edificate)</i>	50

CAPO 5°**ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

ART. 36	<i>Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali</i>	51
ART. 37	<i>Zona produttiva urbana di espansione per attività a carattere comprensoriale</i>	51
ART. 38	<i>Zona produttiva urbana per attività di commercio all'ingrosso, magazzino e deposito, esposizione con vendita, agenzie e rappresentanze commerciali e industriali, uffici di pertinenza agenzie bancarie</i>	52
ART. 39	<i>Zone per attività turistiche e complementari</i>	52
ART. 40	<i>Attività turistiche e complementari esistenti</i>	54
ART. 41	<i>Sedi portuali e strutture connesse (zona portuale D5)</i>	54
ART. 42	<i>Zona E - Aree produttive agricole</i>	55
	42.1 Generalità	55
	42.2 Zona E (nuove costruzioni e annessi agricoli)	56
	42.3 Zona E (nuove costruzioni: serre)	56
	42.4 Zona E (attività agrituristiche)	57
	42.5	57
	42.6	58
	42.7	58
	42.8	58
	42.9	58
	42.10 Area per parco tematico del pulo	58

CAPO 6°**ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE**

ART. 43	<i>Aree di rispetto e di vincolo ambientale e giuridico.</i>	58
ART. 44	<i>Aree a vincolo idrogeologico</i>	59
ART. 45	<i>Aree di rispetto cimiteriale</i>	59

TITOLO III**SALVAGUARDIA URBANA ED AMBIENTALE***(criteri e norme per la tutela ambientale e della salute dei cittadini)***CAPO 1°****EDIFICI DA TUTELARE**

ART. 46 *Edifici e manufatti edilizi da tutelare* 60

CAPO 2°**AMBITI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE**

ART. 47 *Rispetto delle alberature di alto fusto* 60

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

ART. 48 *Disposizioni relative agli strumenti urbanistici esecutivi in atto* 61

ART. 49 *Edifici e opere abusive* 61

ART. 50 *Opere edilizie precarie* 61

ART. 51 *Demolizione e ricostruzione edifice* 61

ART. 52 61

ART. 53 *Differenze tra elaborate* 61

ART. 54 *Permesso di costruire in deroga* 61

ART. 55 *Riferimenti legislative* 62

ALLEGATO A: *esempio applicativo di calcolo dell'indice di edificabilità territoriale di progetto di cui all'art. 10.7.3 e verifica del dimensionamento* 63

ALLEGATO B: *Zona omogenea "A/1"* 65

Zone omogenee "A/2" e "B/1" 67

Zona omogenea "B/2" 69

Zona omogenea "B/4", B/5" e "B/6" 70

Zona omogenea "E" 72

ALLEGATO C: *Scheda urbanistica relativa al piano esecutivo del comparto n. ____ (Zona C1)* 73

PREMESSA

Il presente testo costituisce l'adeguamento, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. 18 maggio 2017 n. 11, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (approvate con D.G.R. n° 527 del 10.05.2001, così come modificate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 18.12.2006) alle definizioni uniformi contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in poi, per ragioni di brevità, definito REC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13.11.2017, così come modificate dalla D.G.R. n° 2250 del 21.12.2017.

Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo, **la formulazione degli indici edilizi e parametri urbanistici garantisce l'invarianza delle previsioni dimensionali del P.R.G.C.** Pertanto, con il presente adeguamento, oltre ad aggiornare alcuni riferimenti normativi, sono state modificate esclusivamente le norme necessarie a garantire il predetto obiettivo, sia in termini di superficie edificabile che di standard ex articoli 3, 4 e 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968.

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO 1° DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

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

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

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

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

In caso di contrasto o difformità tra diversi provvedimenti comunali prevarranno in ogni caso le norme contenute nel REC e, in subordine, le presenti norme con i relativi grafici.

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

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

- A. Relazione Generale (*)
- B. Norme Tecniche di Attuazione (*)
- C. Regolamento Edilizio (**)
- D. Tavole degli elaborati grafici e relative scale di rappresentazione
 - D01 Inquadramento territoriale 1:25.000
 - D02 Stato dei luoghi 1:10.000
 - D03 P.R.G.C. Territorio comunale (*) 1:10.000
 - D04 Legenda (*)

D04.1	Zone omogenee (*)	1:5.000
D04.2	Zone omogenee (*)	1:5.000
D04.3	Zone omogenee	1:5.000
D04.4	Zone omogenee (*)	1:5.000
D04.5	Zone omogenee (*)	1:5.000
D04.6	Zone omogenee	1:5.000
D04.7	Zone omogenee (*)	1:5.000
D04.8	Zone omogenee	1:5.000
D04.9	Zone omogenee	1:5.000
D05	Zone omogenee (*)	1:5.000
D05bis	Zone omogenee PUTT/Paesaggio: Ambiti territoriali estesi Unione meccanica delle tavolette 2, 4, 5 di aerofotogrammetrico relative all'area urbana	1:5.000
D06.1	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*)	1:5.000
D06.2	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*)	1:5.000
D06.3	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica	1:5.000
D06.4	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*)	1:5.000
D06.5	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*)	1:5.000
D06.6	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica	1:5.000
D06.7	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*)	1:5.000
D06.8	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica	1:5.000
D06.9	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica	1:5.000
D07	Progetto generale del P.R.G.C. su base aerofotogrammetrica (*) Unione meccanica delle tavolette 2, 4, 5 di aerofotogrammetrico relative all'area urbana	1:5.000

(*) elaborato adeguato alle prescrizioni della delibera della G.R. n. 314 del 21.03.2000
(**) elaborato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 13.11.2017

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

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

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

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

Gli interventi urbanistici ed edilizi potranno avvalersi dei seguenti strumenti attuativi e titoli abilitativi:

1. I Piani di Comparto, i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.), i Piani di Lottizzazione (P.L.) predisposti ai sensi della legge 1150/42, della L.R. 56/80, della legge regionale n° 6 del 12.02.1979 e successive modifiche e integrazioni;
2. i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
3. i Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
4. i Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P.R.);
5. i Piani Particolareggiati dei Servizi;
6. i Programmi Integrati;
7. gli Accordi di programma;
8. il Permesso di Costruire (PdC) oneroso;
9. il Permesso di Costruire (PdC) gratuito;
10. la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
11. la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
12. il Permesso di costruire convenzionato (PdCC).

ART. 5 *Piano Particolareggiato dei servizi*

L'Amministrazione Comunale adotta un P.P. dei servizi finalizzato a coordinare le preesistenze e le previsioni di aree e di manufatti destinati a tali scopi, ai sensi della L.R. 56/80.

Il P.P. dei servizi dovrà contenere:

- a. la tipizzazione degli usi di tutte le aree esistenti o previste per soddisfare il fabbisogno per il periodo di validità del P.P., destinate a standards e servizi di quartiere ex D.M. 1444/68;
- b. la verifica dei raggi di influenza - ovvero dei bacini di utenza - di ciascun servizio al fine di razionalizzare eventualmente la dislocazione e integrarne la dotazione;
- c. la determinazione delle carenze esistenti a carico delle zone omogenee già edificate al fine di indirizzarne l'approntamento dei relativi strumenti urbanistici attuativi quando previsti dal PRGC;
- d. il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- e. la descrizione di ciascun opera pubblica e/o di interesse pubblico programmata opportunamente motivata ai fini del soddisfacimento degli obiettivi del PRGC;
- f. l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- g. l'individuazione degli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- h. con particolare riguardo alla zona A.1 dovranno essere previsti impianti che salvaguardino le caratteristiche originarie e proprie del centro antico;
- i. il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata.

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

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

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

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

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

ART. 7 *Piani di comparto*

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

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

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

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

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

Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., la superficie totale assentita sarà calcolata sulla base della superficie misurata e dell'indice di edificabilità territoriale) e si procederà alla rideterminazione delle aree per espansione (residenziale o produttiva) all'interno del comparto. Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici.

Il piano di comparto può essere di iniziativa privata, purché presentato dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro delle aree interessate dal comparto (*), previa pubblicizzazione dell'iniziativa agli aventi diritto.

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

(*) art. 16 comma 1 lettera b) della L.R. n° 20 del 27.07.2001 come precisato dall'art. 37 della L.R. n° 22 del 19.07.2006.

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

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

Esso dovrà contenere, relativamente al periodo di validità quinquennale:

- a. Il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature

pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;

- b. la descrizione di ciascuna opera pubblica e/o di interesse pubblico programmata opportunamente motivata ai fini del soddisfacimento degli obiettivi del P.R.G.C.;
- c. l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- d. l'individuazione delle zone (o delle sottozone) omogenee di cui attivare l'attuazione tramite la strumentazione urbanistica attuativa e le relative modalità di integrazione nel Programma attraverso:
 - d1. l'indicazione delle aree per l'edilizia economica e popolare, di cui ai programmi previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - d2. l'individuazione delle aree residenziali, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alla lettera d1) del presente articolo;
 - d3. l'individuazione delle aree destinate a insediamenti produttivi agricoli, industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici, di cui si intende avviare l'attuazione;
 - d4. gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- e. il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal Programma Pluriennale stesso;
- f. gli aggiornamenti, le eventuali modifiche e integrazioni al Piano Particolareggiato dei Servizi di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

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

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

ART. 9 *Opere di urbanizzazione*

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

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

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

Sono da ritenersi opere di urbanizzazione primarie, ad ogni altro effetto, gli impianti per

l'utilizzo di fonti rinnovabili per l'energia.

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

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

CAPO 2°

PARAMETRI URBANISTICI

ART. 10 *Indici urbanistici ed edilizi*

Il presente articolo recepisce le definizioni uniformi di indici e parametri edilizi e urbanistici contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n° 554 del 11.04.2017 e n° 2250 del 21.12.2017 e le relative specificazioni applicative contenute nella D.G.R. n° 2250/2017, così modificando e integrando le definizioni già allegato al REC; apporta alle definizioni uniformi le ulteriori specificazioni applicative necessarie ad un miglior coordinamento con le norme di dimensionamento contenute nel P.R.G.C. di Molfetta; conferma le definizioni di indici e parametri delle N.T.A. approvate con deliberazione di Giunta Regionale n° 527 del 10.05.2001 ove compatibili con le predette definizioni uniformi; integra le definizioni in precedenza elencate con nuovi indici e parametri urbanistici necessari ad assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali del P.R.G.C. in conformità a quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18.05.2017.

Gli indici urbanistici e gli indici edilizi completano le norme sulle dotazioni minime di standards residenziali previste dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 n° 1444 e si applicano in ciascuna zona omogenea, secondo quanto specificato negli articoli delle presenti N.T.A. riferiti a ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.R.G.C..

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

10.1 Superficie di comparto – **SCM**

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

La superficie di comparto (SCM) si misura in metri quadrati (m²).

10.2 Superficie territoriale – **ST** (definizione uniforme n° 1)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie reale (*non catastale*) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m^2).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

10.3 Superficie territoriale correlata al progetto – **STp**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie territoriale che esprime la superficie edificabile prevista in un determinato progetto.

Specificazione applicativa

La superficie territoriale correlata al progetto (STp) si misura in metri quadrati (m^2).

10.4 Superficie fondiaria – **SF** (definizione uniforme n° 2)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Specificazione applicativa

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m^2).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

10.5 Superficie fondiaria correlata al progetto – **SFp**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie fondiaria che esprime la superficie edificabile prevista in un determinato progetto.

Specificazione applicativa

La superficie fondiaria correlata al progetto (SFp) si misura in metri quadrati (m^2).

10.6 Superficie minima di intervento - **SMI**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Minima unità di superficie territoriale sulla quale é possibile operare con un piano attuativo.

Specificazione applicativa

La superficie minima d'intervento (SMI) si misura in metri quadrati (m^2).

10.7 Indici di fabbricabilità

10.7.1 Indice di edificabilità territoriale –**IT** (definizione uniforme n° 3)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

L'indice di edificabilità territoriale (IT) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2) o in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2).

Nelle presenti N.T.A. di Molfetta viene utilizzato l'indice di superficie (m^2/m^2). Nel caso di comparto, viene applicato all'intera Superficie di comparto – **SCM**.

10.7.2 Indice di edificabilità fondiaria –**IF** (definizione uniforme n° 4)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

Specificazione applicativa

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri quadrati su metri quadrati (m^2/m^2) o in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2).

Nelle presenti N.T.A. di Molfetta viene utilizzato l'indice di superficie (m^2/m^2).

10.7.3 Indice di edificabilità territoriale di progetto – **ITp**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Definisce la quantità massima di **superficie totale STo** edificabile in uno specifico progetto, comprensiva dell'edificato esistente, corrispondente ad una determinata superficie territoriale correlata al progetto (STp) ed è espresso in m^2/m^2 . Garantisce l'edificazione di una superficie esattamente corrispondente a quella determinata dalle Norme Tecniche d'Attuazione approvate con D.G.R. n° 527 del 10.05.2001. È definito dalla seguente formula:

$$ITp = IT + \frac{Si}{STp} - \frac{Sp_{>4,5}}{STp} \times \frac{(HL-4,5)}{3,25}$$

L'altezza lorda $HL > 4,50$ m che compare nel terzo termine è quella della porzione di piano di superficie $Sp_{>4,5}$; qualora il progetto preveda più piani (o porzioni di più piani) con altezza maggiore di 4,50 m, il terzo termine va calcolato e sottratto per ciascuno di tali piani (o porzioni di piano).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza lorda HL si valuta all'estradosso del solaio di copertura.

La verifica dell'indice è soddisfatta se la superficie totale:

$$STo \leq ITp \times STp$$

In allegato è riportato un esempio applicativo di calcolo.

10.7.4 Indice di edificabilità fondiaria di progetto – **IFp**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Definisce la quantità massima di **superficie totale STo** edificabile in uno specifico progetto, comprensiva dell'edificato esistente, corrispondente ad una determinata superficie fondiaria correlata al progetto (SFp) ed è espresso in m^2/m^2 . Garantisce l'edificazione di una superficie esattamente corrispondente a quella determinata dalle Norme Tecniche d'Attuazione approvate con D.G.R. n° 527 del 10.05.2001. È definito dalla seguente formula:

$$IFp = IF + \frac{Si}{SFp} - \frac{Sp_{>4,5}}{SFp} \times \frac{(HL-4,5)}{3,25}$$

L'altezza lorda $HL > 4,50$ m che compare nel terzo termine è quella della porzione di piano di superficie $Sp_{>4,5}$; qualora il progetto preveda più piani (o porzioni di più piani) con altezza maggiore di 4,50 m, il terzo termine va calcolato e sottratto per ciascuno di tali piani (o porzioni di piano).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza lorda HL si valuta all'estradosso del solaio di copertura.

La verifica dell'indice è soddisfatta se la superficie totale:

$$STo \leq IFp \times SFp$$

10.8 Carico urbanistico **CU** (definizione uniforme n° 5)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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.

10.9 Dotazioni territoriali **DT** (definizione uniforme n° 6)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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.

Specificazione applicativa

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²).

Tale dotazione non comprende l'ERS, come definita dalla Legge Finanziaria 2008, dal D.M. 22 aprile 2008 e dalla L.R. 12/2008.

10.10 Densità territoriale –**DET**

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

10.11 Sedime (definizione uniforme n° 7)

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

Specificazione applicativa

Il sedime si misura in metri quadrati (m²).

L'impronta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, nella parte sia fuori terra, sia entro terra.

10.12 Superficie coperta – SCo (definizione uniforme n° 8)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Specificazione applicativa

La superficie coperta (SCo) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie coperta si utilizzi l'acronimo (SCo) per distinguerlo da quello della superficie complessiva (SC). La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra.

Vigendone le condizioni, nella determinazione del profilo perimetrale, si applicano le norme dell'art. 11 della legge regionale n° 13 del 10.06.2008, "Norme per l'abitare sostenibile".

10.13 Superficie permeabile – **SP** (definizione uniforme n° 9)

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

Specificazione applicativa

La superficie permeabile (SP) si misura in metri quadrati (m²).

Nel computo della superficie permeabile non è compresa l'area di sedime dell'edificio.

Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. La superficie permeabile deve essere computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dalla corrispondente scheda del protocollo ITACA Puglia, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

10.14 Indice di permeabilità – **IPT/IPF** (definizione uniforme n° 10)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Specificazione applicativa

L'indice di permeabilità (IPT/IPF) si esprime in percentuale.

-
- 10.15 **Indice di copertura – IC** (definizione uniforme n° 11)
Definizione avente rilevanza urbanistica
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
Specificazione applicativa
L'indice di copertura (IC) si esprime in percentuale.
- 10.16 **Piano fuori terra** (definizione uniforme n° 20)
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.
- 10.17 **Piano seminterrato** (definizione uniforme n° 21)
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.
- 10.18 **Piano interrato** (definizione uniforme n° 22)
Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- 10.19 **Sottotetto** (definizione uniforme n° 23)
Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
Specificazione applicativa
Tutti gli spazi aventi funzione di isolamento termoacustico con copertura avente intradosso sia inclinato che orizzontale, collocati all'ultimo piano dell'edificio.
- 10.20 **Profilo perimetrale esterno del piano**
Definizione avente rilevanza urbanistica
È il profilo perimetrale esterno delle murature che delimitano il singolo piano.
Vigendone le condizioni, nella determinazione del profilo perimetrale, si applicano le norme dell'art. 11 della legge regionale n° 13 del 10.06.2008, "Norme per l'abitare sostenibile".
- 10.21 **Superficie di piano - SPI**
Definizione avente rilevanza urbanistica
Superficie di un piano del progetto compresa nel profilo perimetrale esterno del piano stesso, comprensiva delle superfici accessorie, delle verande e dei bow-window (balconi chiusi) ma con l'esclusione di ballatoi, logge, balconi, superfici aggettanti ancorché chiuse su tre lati che non rientrino nella tipologia del bow-window, terrazze, tettoie, porticati liberi, scale aperte; sono, inoltre esclusi intercapedini e vani o volumi tecnici.
La precedente definizione si applica a tutti i piani: fuori terra, seminterrato e interrati.
In ogni caso, oltre alle superfici in precedenza elencate, escluse in ogni caso e qualunque sia il loro piano di ubicazione, non concorrono al calcolo della superficie di piano (SPI) le superfici destinate a parcheggio fuori terra, purché non chiuse perimetralmente.
Specificazione applicativa
La superficie di piano (SPI) si misura in metri quadrati (m²).
Sono comprese nella superficie di piano le verande, nonché le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.
Per i soppalchi, sono fatte salve le norme contenute nel REC riguardanti gli interventi di costruzione di soppalchi in interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione su unità residenziali di edifici costruiti antecedentemente alla data del 18.07.1975 o su unità destinate a uffici, studi professionali e locali commerciali su edifici esistenti nella zone omogenee A e B dello strumento urbanistico generale oppure costruiti antecedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, nel senso che le relative

superfici di soppalco non rientrano nel computo della superficie di piano. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, o per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione su edifici costruiti successivamente alle date in precedenza precisate, saranno calcolate nella superficie di piano le superfici dei soppalchi aventi altezza utile maggiore o uguale a 2,40m o altezza lorda maggiore o uguale di 2,60m. Per le scale o i vani scala interni alle unità immobiliari, si contabilizzano nella superficie di piano le rampe e i pianerottoli, in proiezione orizzontale, una sola volta, cioè per un solo piano. Nel caso di superfici variabili fra i vari piani, si contabilizzerà quella maggiore. Sono comunque fatte salve le norme in materia di realizzazione di soppalchi e verande negli edifici esistenti contenute nel REC.

10.22 Superficie di piano fuori terra con altezza lorda maggiore di 4,50 m – **Sp_{>4,5}**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie di un piano fuori terra del progetto (con esclusione quindi di seminterrati ed interrati), o di una porzione di piano, avente altezza lorda maggiore di 4,50 m, compresa nel profilo perimetrale esterno del piano.

Specificazione applicativa

La superficie di piano fuori terra con altezza lorda maggiore di 4,50 m (Sp_{>4,5}) si misura in metri quadrati (m²).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, in deroga all'art. 10.36.1, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza lorda HL si valuta all'estradosso del solaio di copertura.

10.23 Superficie dei piani interrati e seminterrati – **Si**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Somma delle superfici di piano del piano seminterrato e dei piani interrati del progetto comprese nei profili perimetrali esterni dei detti piani. Il piano seminterrato va incluso nel calcolo di questa superficie solo se l'altezza della parte emergente, valutata all'estradosso del solaio al rustico, calcolata rispetto alla quota media di sistemazione del marciapiede o del piano di campagna, riferita al perimetro dell'edificio, è minore o uguale a 1,40 m.

Specificazione applicativa

La superficie dei piani interrati e seminterrati (SI) si misura in metri quadrati (m²).

Sono in ogni caso escluse dal computo delle Si tutte quelle superfici che non siano state contabilizzate nella superficie di piano (SPI) di cui all'art. 10.21.

10.24 Superficie totale – **STo** (definizione uniforme n° 12)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Specificazione applicativa

La superficie totale (STo) si misura in metri quadrati (m²).

Per la superficie totale si utilizzi l'acronimo (STo) per distinguerlo da quello della superficie territoriale (ST).

Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (art.11 co.1 della LR 13/2008).

È da intendersi come somma di tutte le superfici di piano SPI definite all'art. 10.21.

10.25 Superficie totale fuori terra – **STo***

Definizione avente rilevanza urbanistica

Somma di tutte le superfici dei piani (SPI) **fuori terra**.

Specificazione applicativa

La superficie totale fuori terra (STo*) si misura in metri quadrati (m²).

La precedente definizione si applica esclusivamente ai piani fuori terra.

10.26 Superficie lorda – **SL** (definizione uniforme n° 13)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

La superficie lorda (SL) si misura in metri quadrati (m²).

La superficie lorda deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, entro e fuori terra. Sono comprese nella superficie lorda le verande e i piani di calpestio dei soppalchi, nonché le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.

10.27 Superficie utile – **SU** (definizione uniforme n° 14)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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.

Specificazione applicativa

La superficie utile (SU) si misura in metri quadrati (m²).

10.28 Superficie accessoria – **SA** (definizione uniforme n° 15)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) 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 della superficie utile;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e) 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 presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile.
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) 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 (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.

Specificazione applicativa

La superficie accessoria (SA) si misura in metri quadrati (m²).

Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda di cui alla definizione uniforme n° 26 (art. 10.36.1).

La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

10.29 Superficie complessiva – **SC** (definizione uniforme n° 16)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

La superficie complessiva (SC) si misura in metri quadrati (m²).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n° 801.

10.30 Superficie calpestabile – **SCa** (definizione uniforme n° 17)

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

Specificazione applicativa

La superficie calpestabile (SCa) si misura in metri quadrati (m²).

L'acronimo della superficie calpestabile è (SCa).

10.31 Sagoma – (definizione uniforme n° 18)

Conformazione planivolumetrica 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 aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Specificazione applicativa

I vani tecnici sono compresi nella sagoma dell'edificio.

Nei piani urbanistici esecutivi comunque denominati, saranno rappresentate le sagome di massimo ingombro degli edifici. Nei progetti concernenti i titoli abilitativi, gli aggetti e sporti, ancorché superiori a 1,50 m, nel rispetto delle norme sulle distanze, potranno derogare alle sagome previste nei detti piani urbanistici esecutivi.

10.32 Soppalco – (definizione uniforme n° 24)

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Specificazione applicativa

Nel Regolamento Edilizio Comunale è definita la superficie massima utilizzabile come soppalco per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione in unità residenziali di edifici costruiti antecedentemente alla data del 18.07.1975 (art. 3.1.2.1 – punto a del REC).

10.33 Numero dei piani – **Np** (definizione uniforme n° 25)

Definizione avente rilevanza urbanistica

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Specificazione applicativa

L'acronimo del numero dei piani è (Np).

Il numero di piani comprende i piani sia entro che fuori terra.

10.34 Altezza del fronte – **HF** (definizione uniforme n° 27)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Specificazione applicativa

L'altezza del fronte, individuata come acronimo (HF), si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali ed esecutivi (nello specifico caso, dalle presenti N.T.A.), all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;
- le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti lo prevedano;
- l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano;

A completamento della precedente specificazione applicativa, si precisa che, per le coperture inclinate o a volta, si applicano le norme di calcolo indicate per l'altezza lorda (HL) – art. 10.36.1.

I volumi tecnici, i parapetti, le quinte murarie architettoniche (ancorché perimetrare da strutture), i portali (anche strutturali) con sola funzione architettonica e simili, le altane, o altre sovrastrutture a giorno fisse o mobili sono esclusi dal conteggio delle altezze.

Vigendone le condizioni, nella determinazione dell'altezza del fronte, si applicano le norme dell'art. 11 della legge regionale n° 13 del 10.06.2008, "Norme per l'abitare sostenibile".

10.35 Altezza dell'edificio – **H** (definizione uniforme n° 28)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza massima fra quella dei vari fronti.

Specificazione applicativa

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza dell'edificio (H).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi.

10.36 Altezza dei piani

10.36.1 Altezza lorda – **HL** (definizione uniforme n° 26)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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 del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Specificazione applicativa

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza lorda (HL).

Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza lorda si determina calcolando l'altezza media ponderata. Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte a botte si considera pari a quella dell'imposta più l'80% della monta.

10.36.2 Altezza utile – **HU** (definizione uniforme n° 29)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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.

Specificazione applicativa

L'altezza utile si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza utile (HU).

Per vani coperti da falde triangolari si calcola pari a quella dell'imposta più il 50% della monta. Per vani coperti da volte a botte si considera pari a quella dell'imposta più l'80%

della monta.

10.37 Volume totale o volumetria complessiva – **V** (definizione uniforme n° 19)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Specificazione applicativa

Il volume si misura in metri cubi (m³).

L'acronimo del volume totale o volumetria complessiva è (V).

Ai fini del calcolo del volume la superficie lorda di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

10.38 Volume tecnico – (definizione uniforme n° 31)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi 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.).

Specificazione applicativa

A titolo esemplificativo si qualificano come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;
- i volumi extracorsa degli ascensori e i relativi locali macchina;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie, a servizio della società di gestione del servizio;
- torrioni scala;
- le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici;
- tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

In conformità alla definizione uniforme è da considerare volume tecnico anche il vano corsa dell'ascensore con esclusione delle murature perimetrali dello stesso.

Per la realizzazione dei volumi tecnici valgono le prescrizioni del REC.

10.39 Numero di abitanti convenzionale - **Nab**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Ai fini dell'applicazione degli articoli 3 e 4 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968 (calcolo degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi negli insediamenti residenziali), il numero convenzionale degli abitanti da insediare in una superficie territoriale ST è pari a:

- Insediamenti costituiti da residenza e da locali con destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.):

$$Nab = IT \times ST \times 0,0325 \quad \text{[formula (1) di progetto]}$$

$$Nab = ST_{0^*} \times 0,0325 + 0,01 \times Sp_{>4,5} \times (HL-4,5) \quad \text{[formula (2) di verifica]}$$

- Insediamenti costituiti esclusivamente da residenza:

$$Nab = IT \times ST \times 0,0406 \quad \text{[formula (3) di progetto]}$$

$$Nab = ST_{0^*} \times 0,0406 + 0,0125 \times Sp_{>4,5} \times (HL-4,5) \quad \text{[formula (4) di verifica]}$$

Le corrispondenti formule di progetto (quelle di verifica rimangono inalterate) per gli

interventi regolati dall'indice di edificabilità fondiaria IF sono, rispettivamente:

$$Nab = IF \times SF \times 0,0325 \quad (5)$$

$$Nab = IF \times SF \times 0,0406 \quad (6)$$

Specificazione applicativa

L'acronimo del numero di abitanti convenzionale è (Nab).

Le formule di progetto consentono, in sede di redazione di piani esecutivi, il calcolo delle aree a standard necessarie, comprensive di quelle già esistenti nella superficie territoriale ST o fondiaria SF.

Le formule di verifica consentono di accertare la congruità delle superfici a standard in caso di realizzazione parziale rispetto alle previsioni massime di piano.

10.40 Superficie da destinare a standard negli insediamenti commerciali e direzionali – **SSc**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 5 punto 2 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968 (calcolo degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi negli insediamenti commerciali e direzionali), la superficie da destinare a standard, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla legge n. 122 del 24 marzo 1989) è pari a:

$$SSc = IT_c \times ST \times 0,8 \quad \text{[formula di progetto]}$$

dove IT_c rappresenta la quota dell'indice di edificabilità territoriale destinato a insediamenti commerciali e direzionali.

$$SSc = ST_{O_c} \times 0,8 \quad \text{[formula di verifica]}$$

Dove ST_{O_c} rappresenta la quota di superficie totale destinata a insediamenti commerciali e direzionali.

Specificazione applicativa

La superficie da destinare a standard negli insediamenti commerciali e direzionali si misura in metri quadrati (m^2).

Il suo acronimo è (SSc).

10.41 Distanze – (definizione uniforme n° 30)

Definizione avente rilevanza urbanistica

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.

Specificazione applicativa

Le distanze si misurano in metri (m).

Si individua come acronimo delle distanze (D).

Richiamando la definizione uniforme n° 18 (art. 10.31), ai fini del computo delle distanze assumono rilievo gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m in quanto compresi nella sagoma.

Per distanze prescritte si intendono:

- quelle relative alle “*distanze legali fra le proprietà*” (tra edificio e edificio, tra edificio e confine, tra albero e confine) così come stabilite dal Codice civile (articoli dal 873 a 907);
- quelle relative alle distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444;
- quelle relative alle distanze dell'edificio dal confine stradale così come stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285).

La definizione uniforme di distanza e le relative specificazioni applicative hanno valore generale. Negli articoli che seguono sono riportate precisazioni specifiche per alcuni tipi di distanze e i relativi acronimi.

In conformità alla definizione uniforme, tutte le distanze vanno valutate da e verso tutti i punti della sagoma degli edifici e, quindi, estese nello spazio sia in senso orizzontale che verticale.

Per le distanze fra fabbricati inseriti in piani urbanistici esecutivi comunque denominati, al fine di garantire il pieno rispetto delle previsioni di piano, la valutazione deve essere eseguita con riferimento ai fabbricati previsti dal piano, ancorché non ancora edificati.

Fatte salve diverse prescrizioni delle norme nazionali sulle distanze, se inderogabili, ai fini del calcolo delle distanze definite dalle presenti N.T.A. in funzione delle altezze, l'altezza da prendere in considerazione è quella del fronte HF prospiciente il confine di riferimento; fermo restando quanto precisato ai commi che precedono, qualora il fronte sia composto da più parti di diversa altezza, il calcolo delle distanze sarà effettuato in funzione dell'altezza di ciascuna parte; se il fronte ha parti arretrate (*tipologia a terrazzo*), in deroga alle specificazioni applicative introdotte all'art. 10.34 (definizione uniforme n° 27), la verifica delle distanze in funzione dell'altezza verrà condotta con riferimento a ciascuna parte del fronte, considerando la distanza e l'altezza di fronte della parte stessa.

Fatte salve diverse prescrizioni delle norme nazionali sulle distanze, se inderogabili, ai fini del calcolo delle distanze, fra gli sporti vanno considerati compresi anche le superfici aggettanti, ancorché chiuse su tre lati, con esclusione dei bow-window (balconi chiusi) che vanno computati nelle distanze indipendentemente dall'entità della loro sporgenza.

10.41.1 Distanza dai confini - **Dc**

Definizione avente rilevanza urbanistica

La distanza dai confini va verificata per il fabbricato in elevazione.

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

10.41.2 Distanza fra fabbricati - **Df**

Definizione avente rilevanza urbanistica

La distanza tra edifici va verificata tra manufatti edilizi in elevazione.

10.41.3 Distanza dalla strada - **Ds**

Definizione avente rilevanza urbanistica

Ove non diversamente prescritto dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada, la distanza dalla strada va verificata fra il manufatto edilizio ed il ciglio stradale.

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

10.42 Superficie utile a parcheggio - **Sup**

Definizione avente rilevanza urbanistica

La superficie utile a parcheggio è costituita dalla superficie destinata alla sosta e dagli spazi di manovra (accessi, rampe, ecc) con un minimo di m² 15 per posto auto.

Specificazione applicativa

La superficie utile a parcheggio si misura in metri quadrati (m²).

Il suo acronimo è (Sup).

Essa è somma di quella prescritta dalla vigente normativa nazionale (legge n° 122/1989) e di quella quantificata all'art. 11 delle presenti N.T.A. in funzione della destinazione d'uso delle superfici edificate.

10.43 Superficie a verde - **Sv**

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

La superficie a verde si misura in metri quadrati (m²).

Il suo acronimo è (Sv).

Sono considerate superfici a verde tutte le superfici permeabili su cui vi sia una piantumazione di qualunque tipo compreso quelle dei tetti verdi di cui all'art. 10.66. Le superfici dei percorsi (vialetti pedonali di attraversamento o di perimetrazione degli spazi piantumati con larghezza massima di 1,80 m), gli spazi di sosta (quest'ultimi se attrezzati con sedili e panchine) e di gioco (se dotati delle relative attrezzature) possono essere di tipo impermeabile. In ogni caso la superficie impermeabile contabilizzata nella superficie a verde non potrà superare il 50% di quella effettivamente piantumata.

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

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

Specificazione applicativa

La superficie per opere di urbanizzazione primaria si misura in metri quadrati (m²).

Il suo acronimo è (S1).

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

Definizione avente rilevanza urbanistica

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

S - asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo (elementare, media inferiore);

A - attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici esercizi, etc.;

V - aree per spazi pubblici attrezzate a parco, per il gioco e lo sport con esclusione delle fasce verdi lungo le strade e le aree di rispetto;

P - parcheggi di uso pubblico di zona.

Specificazione applicativa

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria si misura in metri quadrati (m²).

Il suo acronimo è (S2)

10.46 Edificio – (definizione uniforme n° 32)

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

10.47 Edificio Unifamiliare – (definizione uniforme n° 33)

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Specificazione applicativa

Ai fini della classificazione nella tipologia di *Edificio Unifamiliare* non è richiesta un'autonomia strutturale dell'edificio.

10.48 Pertinenza – (definizione uniforme n° 34)

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

-
- 10.49 Balcone – (definizione uniforme n° 35)
Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 10.50 Ballatoio – (definizione uniforme n° 36)
Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- 10.51 Loggia/loggiato – (definizione uniforme n° 37)
Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 10.52 Pensilina – (definizione uniforme n° 38)
Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- 10.53 Portico/porticato – (definizione uniforme n° 39)
Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- 10.54 Terrazza – (definizione uniforme n° 40)
Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 10.55 Tettoia – (definizione uniforme n° 41)
Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 10.56 Veranda – (definizione uniforme n° 42)
Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
Specificazione applicativa
Qualora la veranda abbia caratteristiche di “*serra solare*”, per la quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.
- 10.57 Comparto – (definizione uniforme n° 43)
Definizione avente rilevanza urbanistica
Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art. 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni).
Specificazione applicativa
Sono regolati dagli articoli 7 e 15 delle presenti N.T.A.
- 10.58 Lotto edificatorio – (definizione uniforme n° 44)

Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

Specificazione applicativa

La dizione "lotto fondiario" contenuta nell'art. 35 delle presenti N.T.A. si riferisce al complesso delle aree fondiarie facenti parte di una singola maglia individuata dal piano attuativo; pertanto, il "lotto fondiario" può essere composto anche di particelle non contigue.

Il "lotto minimo" previsto dall'art. 42.4 (attività agrituristiche) va inteso come "lotto principale dell'attività", potendosi accorpore a questo "lotti secondari", non contigui, di superficie inferiore.

10.59 Profilo perimetrale esterno – (definizione uniforme n° 45)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.

Specificazione applicativa

È costituito dalla sovrapposizione dei profili perimetrali esterni dei singoli piani definiti all'articolo 10.20.

10.60 Volume edificabile (Ve) – (definizione uniforme n° 46)

Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.

Specificazione applicativa

Con l'approvazione delle presenti N.T.A., il Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta, al fine di garantire l'esatta conservazione del dimensionamento originario del Piano, adotta indici di edificabilità di superficie. Pertanto, la definizione uniforme di volume edificabile (Ve) deve intendersi come irrilevante ai fini della quantificazione dell'edificazione da realizzare.

Nell'applicazione del "Piano Casa" di cui alla L.R. n° 14/2009 e successive modificazioni e integrazioni e di ogni altra norma che, prescindendo dagli indici di fabbricabilità, si riferisca al concetto di volume edificabile, quest'ultimo va calcolato, con riferimento alla definizione di cui al 1° comma, in conformità agli articoli 10.24 (Superficie totale - STo), 10.20 (Profilo perimetrale esterno del piano), 10.21 (Superficie di piano – SPI) e 10.36.1 (Altezza lorda – HL), con le seguenti prescrizioni:

- sono escluse dal computo delle superfici SPI e STo le superfici dei piani interrati;
- sono escluse dal computo delle superfici SPI e STo le superfici dei piani seminterrati purché l'altezza della parte emergente, valutata all'estradosso del solaio al rustico, calcolata rispetto alla quota media di sistemazione del marciapiede o del piano di campagna, riferita al perimetro dell'edificio, sia minore o uguale a 1,40 m; in caso contrario si assumerà come altezza lorda esclusivamente l'altezza della parte emergente.

10.61 Superfici non residenziali (Snr) – (definizione uniforme n° 47)

Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1977, le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Specificazione applicativa

La presente definizione uniforme si applica ai fini del calcolo del costo di costruzione. Per il calcolo del contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione si applicano le previsioni dell'articolo 33 della legge regionale del 12 febbraio 79 n° 6 e successive modificazioni e integrazioni.

- 10.62 Superfici escluse dal computo della SU e della SA – (definizione uniforme n° 48)
Non costituiscono né superficie utile né accessoria:
- i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
 - le pensiline (definizione n.38);
 - le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
 - i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 52);
 - i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
 - i pergolati a terra (vedi definizione n.53);
 - i locali con altezza inferiore a m 1,80;
 - volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 31);
 - le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.R. 13/2008 e definizione n. 51);
 - cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette (art.13 co.5 della L.R. 1/2013).
- 10.63 Superficie di vendita di un esercizio commerciale – (definizione uniforme n° 49)
Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 LR 24/2015).
- 10.64 Superficie di vendita di un centro commerciale e di un area commerciale integrata – (definizione uniforme n° 50)
Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 LR 24/2015).
- 10.65 Serra solare – (definizione uniforme n° 51)
Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.13/2008).
Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
- essere integrate nell'organismo edilizio;
 - avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
 - fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;

- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Specificazione applicativa

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma come locale indipendente.

10.66 Tetto verde – (definizione uniforme n° 52)

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superfici orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

10.67 Pergolato – (definizione uniforme n° 53)

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

Specificazione applicativa

La presente definizione uniforme è integrata dalle norme previste dall'art. 3.1.3.1 del REC.

ART. 11 *Parcheggi*

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

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

Tipo di insediamento	Superficie parcheggi privati
Residenziale	<p>un posto auto per ciascun appartamento anche se costituito da un "monolocale" e in ogni caso:</p> <p>$\text{Sup} \geq \text{IT} \times \text{STp} \times 0,0975$ [formula di progetto]</p> <p>$\text{Sup} \geq \text{STo}_r \times 0,0975 + \text{Sp}_{>4,5} \times (\text{HL}-4,5) \times 0,03$ [formula di verifica]</p> <p>Dove STo_r rappresenta la quota di superficie totale destinata a residenza</p>
Uffici	<p>$\text{Sup} \geq \text{IT} \times \text{STp} \times 0,0975$ [formula di progetto]</p> <p>$\text{Sup} \geq \text{STo}_u \times 0,0975 + \text{Sp}_{>4,5} \times (\text{HL}-4,5) \times 0,03$ [formula di verifica]</p>

	Dove STO_u rappresenta la quota di superficie totale destinata a uffici
Strutture commerciali ¹	mq 1,5 ogni mq di superficie di vendita con superficie > 400 mq
Insedimenti alberghieri ¹	un posto auto ogni camera
Magazzini di deposito ¹	mq 15 ogni 100 mq di superficie di piano (SPI)
Cliniche private ¹	mq 15 per ogni posto letto
Ristoranti ¹	mq 15 per ogni 15 mq di superficie di piano (SPI)
Cinema, teatri, ecc. ¹	mq 15 per ogni 15 mq di superficie di piano con superficie maggiore di 400 mq
Insedimenti industriali o artigianali	mq 15 ogni 100 mq di area del lotto
Altri usi	mq 15 ogni 15 mq di superficie di piano (SPI)

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

Nota 1. - *la tabella 1 si applica per le nuove attività da localizzare nelle zone omogenee B/3, B/7 e C. Si applica, con superfici destinate a parcheggio ridotte al 50%, per nuove attività a seguito di cambio di destinazione d'uso nelle zone omogenee B/3, B/4, B/5 e B/7 o per ampliamento delle attività già esistenti nelle stesse zone omogenee limitatamente alla superficie d'ampliamento; le aree a parcheggio richieste potranno, nei casi elencati, essere reperite, previo atto d'asservimento, anche al di fuori degli immobili oggetto dell'attività entro un raggio di 500 m. dagli stessi. Nelle zone A, B/1 e B/2 la tabella si applica solo alle nuove attività con superfici ridotte al 50% o agli ampliamenti delle attività esistenti limitatamente alle superfici d'ampliamento. Ove sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare alla norma nell'ambito degli immobili oggetto dell'attività è possibile monetizzare l'obbligo sulla base di una tariffa che sarà definita con apposito provvedimento a cura dell'Amministrazione Comunale. La tabella 1 non si applica, in ogni caso, agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n° 380/2001.*

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

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

Gli indici caratteristici della suscettività edificatoria dell'area sono: IT (indice di edificabilità territoriale), IF (indice di edificabilità fondiaria), i quali ne esprimono il valore massimo nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici (ad esempio: le quote per gli standards).

Tutte le aree comprese all'interno di un comparto pianificato sono da considerarsi equipotenti rispetto alla loro suscettività edilizia, a prescindere dagli usi previsti dal Piano per la zona stessa. Ciò significa che l'indice di edificabilità territoriale del comparto, espresso come quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie di comparto (SCM), comprensiva dell'edificato esistente, formulato in m^2/m^2 , è applicato all'intera superficie della zona indipendentemente dalla destinazione d'uso effettiva del suolo, prevista o attuata. Tutti i comparti appartenenti alla medesima zona omogenea hanno uguale indice di edificabilità territoriale (IT).

TITOLO II USO E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO 1° DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEGLI USI DEL TERRITORIO

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

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

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

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

Per ciascun uso previsto dal P.R.G.C. devono essere rispettate le dotazioni minime di spazi riservati al parcheggio, pubblico e/o privato, e al verde, pubblico e/o privato.

Tale prescrizione è appositamente normata per ciascun uso in ciascuna zona omogenea pianificata, e tiene conto delle particolari condizioni urbanistico-edilizie di contesto.

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

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

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

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

A. Funzione residenziale

- U1** - Abitazioni
- U1a** - Residenze collettive²

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

- U2** - Scuole dell'obbligo³
- U3** - Scuole e attrezzature per l'istruzione superiore
- U4** - Attrezzature per lo sport
- U5** - Verde attrezzato
- U6** - Verde pubblico urbano

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

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

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

C. Funzioni terziarie e per il terziario avanzato

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

D. Funzione produttiva

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

E. Funzione agricola

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

F. Funzione ricettiva e alberghiera

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

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

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

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

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

ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' "M"

- M1** - Sedi stradali, per i trasporti urbani in sede propria, per parcheggi di servizio⁴
- M2** - Sedi ferroviarie e per le strutture connesse
- M3** - Parcheggi in sede propria
- M4** - Impianti di distribuzione carburanti
- M5** - Servizi al trasporto su gomma
- M6** - Aree e fasce di rispetto

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

- P1** - Verde pubblico attrezzato
- P2** - Impianti sportivi
- P3** - Attrezzature di interesse comune
- P4** - Attrezzature per la scuola dell'obbligo
- P5** - Servizi e attrezzature per il culto
- P6** - Attrezzature per l'istruzione superiore
- P7** - Attrezzature sanitarie e assistenziali
- P8** - Attrezzature culturali e per lo spettacolo
- P9** - Sedi cimiteriali
- P10** - Verde urbano e territoriale
- P11** - Attrezzature per le forze armate e servizi di polizia
- P12** - Attrezzature, servizi e sedi di enti territoriali, amministrativi e istituzionali⁵

ZONE RESIDENZIALI

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

ZONE PRODUTTIVE (D)

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

ZONE AGRICOLE (E)

- E** - Zona Agricola produttiva colturale

⁴ ivi comprese le sedi per piste ciclabili e le aree pedonali

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

ART. 15 *Aree di uso pubblico*

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

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

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

Se realizzata dai privati, (previo piano particolareggiato dei servizi a cura esclusiva dell'Amministrazione comunale ovvero nei casi in cui derivi dalla stipula di un Accordo di Programma ex art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267), la costruzione dell'opera e il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie.

CAPO 2°**ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ****ART. 16** *Infrastrutture viarie (zona stradale)*

(definizione tipologica e strutturale delle strade - Norme attuative)

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

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

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

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

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

1. Strade di importanza sovra comunale e metropolitana; Autostrade

-
- a. due o tre corsie per ogni senso di marcia
 - b. semicarreggiate separate (barriere artificiali o naturali)
 - c. immissioni con svincoli plurilivello e canalizzati
 - d. dotazione di banchine di servizio
2. Assi attrezzati urbani
- a. due corsie per ogni senso di marcia
 - b. immissioni plurilivello, canalizzate o a raso semaforizzate
 - c. eventuali strade complanari di servizio
 - d. marciapiedi e banchina alberata centrale
 - e. eventuale pista ciclabile in affiancamento
 - f. aree per la sosta appositamente definite
3. Strade primarie
- a. una o due corsie per ogni senso di marcia
 - b. immissioni a raso con o senza semafori
 - c. marciapiedi
 - d. eventuale pista ciclabile
 - e. stalli di sosta ai lati
4. Strade secondarie
- a. una corsia per ogni senso di marcia con possibilità di circolazione a senso unico
 - b. immissioni a raso con o senza semafori
 - c. stalli di sosta non continui su uno o due lati (alternativamente)
 - d. marciapiedi
5. Strade vicinali ed agricole
- Sono le strade, in maggior parte esistenti, destinate alla accessibilità dei fondi rustici e delle aree agricole produttive
6. Strade ciclabili
- a. una o due corsie di marcia ricavate su strade o marciapiedi attraverso apposita segnaletica orizzontale, oppure in sede propria o su viabilità dismessa o ancora attrezzando antiche viabilità del territorio agricolo più vasto, privilegiando i percorsi storici;
 - b. immissioni su strade per il traffico motorizzato regolato da semaforizzazioni specializzate.

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

- | | |
|--|--------|
| 1. larghezza delle corsie, minimo | m 3,50 |
| 2. larghezza marciapiedi, minimo | m 1,80 |
| 3. larghezza banchine, minimo | m 1,20 |
| 4. larghezza stalli di parcheggio misurata parallelamente all'asse stradale: | |

- disposizione lineare, minimo	m 2,10
- disposizione a pettine, minimo	m 5,00
- disposizione a spina, minimo	m 3,50 (inclinazione 45°)
5. larghezza corsie ciclabili, minimo	m 2,40
6. larghezza dello spartitraffico:	
- banchina	m 1,20
- fascia alberata	m 2,40

Le distanze minime dalle strade saranno regolate nei modi seguenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 17 *Infrastrutture ferroviarie (zona ferroviaria)*

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

Gli usi previsti e consentiti, le modalità di intervento, le distanze degli edifici dalle

infrastrutture e dagli impianti saranno regolati dalle norme di legge vigenti.

ART. 18 *Parcheggi (zona per parcheggio)*

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

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

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

- a. parcheggi di superficie:
 - superficie utile di parcheggio $Sup \leq 70\% SFp$
 - superficie usi complementari di cui al comma precedente max 20% Sup
- b. piani di garages o autorimesse totalmente interrati:
 - nessun limite dimensionale se non la proiezione virtuale dei confini dell'area di intervento, compatibilmente con le eventuali preesistenze i vincoli tecnico-giuridici e di impianti a rete nel sottosuolo. Superfici per usi complementari max 20% Sup
- c. piani di garages o autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra:
 - Superficie di piano $SPI \leq 50\% SFp$
 - Superficie per usi complementari di cui al comma precedente max 20% Sup
 - H = pari all'altezza massima prevista per la zona omogenea
 - Dc = nulla o HF/2
 - Ds = HF/2 salvo il rispetto di allineamenti preesistenti o prevalenti
 - Df = semisomma delle altezze dei fronti prospicienti, salvo diversa e inderogabile previsione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968

CAPO 3°

ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 19 *Verde pubblico*

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

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

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

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

vari di tipo diffuso (U22).

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

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

$$STo^* \leq 0,02 \times SFp \text{ m}^2$$

$$H = 4,0 \text{ m max}$$

$$Sup = 20\% SFp$$

ART. 20 *Impianti sportivi*

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

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

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

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

$$STo^* \leq 0,04 \times SFp \text{ m}^2$$

$$IC = 30\%$$

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

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

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

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

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

$$Df = \text{semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. } 1444/1968, \text{ se inderogabili.}$$

ART. 21 *Attrezzature di interesse comune*

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

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

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

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

- a. per le nuove costruzioni:
- STo* $\leq 0,75 \times \text{SFp m}^2$
 - IC = 40%
 - H = 20 m max
 - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 - Sv = 30% della SFp
 - Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 - Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.
- b. per gli edifici esistenti, STo* $\leq 1,2$ STo* esistente, dove l'incremento del 20% di STo* è concedibile, con provvedimento del Consiglio Comunale, per apportare miglioramenti distributivi e funzionali alle singole unità immobiliari (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

ART. 22 *Attrezzature scolastiche dell'obbligo*

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

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

Usi previsti: Scuole dell'obbligo (U2).

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

- a. per le nuove costruzioni:
- STo* $\leq 0,5 \times \text{SFp m}^2$
 - IC = 40%
 - H = 22 m
 - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 - Sv = 30% della SFp
 - Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 - Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.
- b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale fuori terra STo* esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

ART. 23 *Attrezzature religiose*

La zona comprende le aree già utilizzate e quelle utilizzabili primariamente per gli edifici per il culto e per le attrezzature di servizio connesse. Tali attrezzature possono comprendere funzioni scolastiche e sportive di proprietà e conduzione di enti religiosi.

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

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

- a. per le nuove costruzioni:
 - STo* $\leq 0,4 \times \text{SFp m}^2$
 - IC = 30%
 - H = 22 m salvo particolari strutture
 - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 - Sv = 40% della SFp
 - Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 - Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.
- b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale fuori terra STo* esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

ART. 24 Istruzione superiore

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

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

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

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

- a. per le nuove costruzioni:
 - STo* $\leq 0,5 \times \text{SFp m}^2$
 - IC = 40%
 - H = 22 m
 - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 - Sv = 30% della SFp
 - Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 - Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.
- b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale fuori terra STo* esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

ART. 25 *Attrezzature sanitarie e assistenziali*

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

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

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

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

a. per le nuove costruzioni:

IF = 0,6154 m²/m²

IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4

IC = 40%

H = 22 m

Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11

Sv = 30% della SFp

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

Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

b. per gli edifici e i complessi edilizi esistenti, di cui si intendono migliorare l'abitabilità, la funzionalità, i servizi, è consentito, con provvedimento del Consiglio Comunale, l'incremento massimo del 25% della superficie totale fuori terra ST₀* esistente (da documentare con atti progettuali e verifiche in corso d'opera e concedibile per una sola volta).

ART. 26 *Attrezzature culturali e per lo spettacolo*

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

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

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

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

a. per le nuove costruzioni:

STo*	≤	0,75 x SFp m ²
IC	=	40%
H	=	22 m
Sup	=	secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv	=	20% della SFp
Dc	=	HF/2 con un minimo di 5,0 m
Ds	=	HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
Df	=	semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

- b. per gli edifici e i complessi esistenti si potrà applicare una maggiorazione delle superfici totali fuori terra STo* esistenti tale da assicurare, sulla base di un progetto di fattibilità, il miglioramento funzionale e la fruizione del manufatto da parte degli utenti; tale maggiorazione sarà concedibile una sola volta, sino al limite massimo del 25% della superficie totale fuori terra STo*.

ART. 27 *Attrezzature e servizi tecnologici*

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

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

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

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

IF	=	0,3077 m ² /m ²
IFp	=	calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4
IC	=	60%
H	=	19 m salvo maggiore altezza per attrezzatura particolari
Sup	=	5% della SFp
Sv	=	35% della SFp
Dc	=	HF/2 con un minimo di 5,0 m
Ds	=	HF/2 e secondo il D.M. 1404/68
Df	=	semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

ART. 28 *Sedi cimiteriali*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello strumento urbanistico attuativo saranno inserite le seguenti prescrizioni:

IT	=	0,0003 m ² /m ²
ITp	=	calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
H	=	3 m salvo maggiore altezza per attrezzatura particolari
Sup	=	10% della SFp
Sv	=	80% della SFp
Dc	=	minimo 5,0 m
Ds	=	secondo il D.M. 1404/68
Df	=	minimo 5,0 m

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

ART. 30 *Zona archeologica del Pulo*

La zona comprende sia le aree all'interno dei limiti dei vincoli archeologici imposti ai sensi degli art. 1 - 3 - 4 - 21 della legge 1089/39 (oggi D.Lgs 42/2004) della Soprintendenza Archeologica per la Puglia, sia l'adiacente area della dolina naturale a scodella quale propaggine naturale del Pulo, ivi compresa un'area di tutela circostante attraverso una fascia di rispetto di 200 mt; essa é da destinarsi a parco archeologico e servizi connessi.

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

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

Il PRG si attua mediante il piano particolareggiato nel rispetto del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

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

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

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

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

a. per le nuove costruzioni:

IF = $0,6154 \text{ m}^2/\text{m}^2$

IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4

IC = 40%

H = 19 m max

Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11

Sv = 30% della SFp

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

Ds = HF/2 e secondo il D.M. 1404/68

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

b. per gli edifici esistenti sono consentiti interventi migliorativi e integrativi fino ad un incremento del 20% della superficie totale fuori terra ST₀* esistente, concedibile una sola volta.

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

CAPO 4°

ZONE RESIDENZIALI

ART. 32 *Zone omogenee "A" (corrispondenti alle zone edificate da sottoporre a tutela)***32.1** *Sottozona A/I*

Le zone urbane identificate di "interesse storico-ambientale" ai sensi del D.M. 1444/68 o sottoposte a vincolo di cui alla legge 1497/39 (oggi D.Lgs. 42/2004), sono:

a. La Città Antica, in gran parte di origine e struttura medioevale. Essa é assoggettata al Piano di Recupero del Centro Antico, riadottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 24.10.1994 e relative NTA;

b. Le zone di espansione dell'abitato in epoca sei-settecentesca, assoggettate:
- al piano di recupero del Quartiere Catecombe, adottato con Delibera C.C. n° 488 del 25.10.1985 e approvato con Del. G.R. per la parte da esso perimetrata;
- al piano/piani di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge

457/78 e L.R. 56/80;

- ai piani di recupero integrati di iniziativa pubblica e privata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

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

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b e c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato.

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

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

32.2 Sottozona A/2

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

Gli interventi devono tendere:

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

Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001.

32.3 Sottozona A/3

Le aree, i luoghi, gli edifici, le torri, i casali, i paesaggi edificati intesi come pagliai a trullo in pietra locale e quant'altro appartenente al patrimonio immobile del territorio di Molfetta di interesse storico, architettonico, botanico, faunistico, ambientale e/o di particolare bellezza naturale, ivi compresa una fascia di rispetto circostante della larghezza di 150 mt.

Gli obiettivi di cui sopra, si attuano ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), nonché attraverso l'acquisizione dei predetti beni al patrimonio comunale.

La definizione delle predette zone A3 da sottoporre a vincolo verrà effettuata in sede di

predisposizione del Piano particolareggiato dell'agro e cioè della zona E.

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

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

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

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

33.1 *Sottozona B/1*

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

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni allegate.

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

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

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

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

33.2 *Sottozona B/2*

Il P.R.G.C., ad esclusione delle aree comprese nei comparti B21, B22 e B23 si attua mediante interventi diretti che devono tendere alla conservazione e alla riqualificazione edilizia.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001) e di nuova edificazione in sostituzione dei volumi preesistenti non compatibili con la residenza (stalle, opifici suppine, ecc.), con il rispetto delle prescrizioni allegate; sono esclusi di norma dagli interventi di ristrutturazione gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 (oggi D.Lgs 42/2004) e gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G.C..

L'intervento diretto si attua secondo i seguenti indici:

- nel caso di recupero, riqualificazione, restauro e ristrutturazione
STo* < 1,30 STo* esistente
- nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione
 - IF = 0,7692 m²/m²
 - IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4
 - IC = 50%
 - H = pari al più alto dei fabbricati adiacenti con un massimo di 19 mt
 - Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 - Sv = 20% della SFp
 - Dc = nulla o HF/2 con un minimo di 5,0 m
 - Ds = secondo allineamenti preesistenti o prevalenti
 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

- Nelle aree comprese nei comparti B2₁, B2₂ e B2₃, il PRGC si attua mediante piani di comparto di cui scopo principale è costituito dal recupero delle volumetrie esistenti (sia mediante demolizione e recupero del volume e sia mediante ristrutturazione) con utilizzazione secondo gli "Usi previsti" di seguito disciplinati (con l'esclusione delle abitazioni **U1**, delle residenze collettive **U1a** e delle attrezzature per il soggiorno temporaneo **U30**) e con l'introduzione di una quota aggiuntiva di residenza, derivante dall'applicazione dell'indice IT = 0,4615 m²/m² alla superficie dell'intero comparto. (*)

Tali interventi di edilizia residenziale sono ammessi secondo i parametri sotto riportati:

- IT = 0,4615 m²/m²
- ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
- H = mt 19
- Dc = nulla o HF/2 con un minimo di 5,0 m
- Ds = secondo allineamenti preesistenti o prevalenti
- Df = pari all'altezza di fronte dell'edificio più alto con un minimo di mt 10, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

In questi comparti il piano esecutivo dovrà individuare le aree a standards, con riferimento alle volumetrie residenziali, ai sensi degli articoli 3 e 4 del D.M. n. 1444/1968, privilegiando le destinazioni a verde e a parcheggi, e alle volumetrie esistenti per gli "Usi previsti" (con l'esclusione delle abitazioni **U1**, delle residenze collettive **U1a** e delle attrezzature per il soggiorno temporaneo **U30**), ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/1968. (*)

Le une e le altre – superfici a standards riferite alle volumetrie residenziali e alle volumetrie da usi previsti – dovranno essere inserite in un'unica area individuabile, nel Piano Esecutivo, come lotto autonomo e funzionale da cedere al Comune. (*)

Nel comparto B₂₃ dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'intera area per attrezzature urbane già tipizzata a servizi, ancorché tale area sia in eccedenza rispetto agli standards ex artt. 3, 4 e 5 del D.M. n. 1444/1968 di cui al comma precedente. (*)

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

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

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

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

33.3 Sottozona B/3

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

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

Gli interventi devono prevedere:

- lotto minimo = quello indicato in PRGC

IT = 0,4615 m²/m²

ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3

IC = 50%

H = 19 mt

Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11

Sv = 20% della SFp

Dc = nulla o HF/2 con un minimo di 5,0 m

Ds = secondo l'allineamento prevalente

(*) Commi riformulati con variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n° 1927 del 27.11.2007

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

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

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

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

E' ammessa una destinazione residenziale nei limiti del 50% della Superficie totale fuori terra ST0* edificabile ex novo.

Nel caso degli edifici produttivi dismessi esistenti é ammessa la riqualificazione al fine di una destinazione di uso collettivo con un incremento della superficie totale fuori terra ST0 pari al 30% , concedibile una sola volta.

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

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

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

33.4 Sottozona B/4

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

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

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

parametri:

- IF = 1,5385 m²/m²
 IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4
 IC = 40%
 H = pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m
 Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 Sv = 30% della SFp
 Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti
 Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

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

33.5 Sottozona B/5

Costituita dalle aree dell'espansione recente realizzate per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P. P. di Zona 167 detto "di Levante") e caratterizzata da particolari assetti morfologici e tipologici dell'inse-diamento.

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi diretti, tesi al completamento dell'edilizia esistente e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo i seguenti indici:

- IF = 0,9231 m²/m²
 o quello riveniente dallo strumento attuativo di iniziativa pubblica previgente, ottenuto dividendo l'Iff del piano previgente per il fattore 3,25.
 IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4
 IC = 40%
 H = pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m
 Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
 Sv = 30% della SFp
 Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
 Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti
 Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

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

33.6 Sottozona B/6

Costituita dalle aree dell'espansione recente di tipo estensivo.

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

Nelle eventuali ristrutturazioni dovranno rispettarsi volumi e superfici preesistenti.

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

33.7 Sottozona B/7

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

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

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

L'intervento si attua secondo i seguenti indici:

IF = $0,6154 \text{ m}^2/\text{m}^2$

IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4

IC = 50%

H = 10,50 mt max

Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11

Sv = 30% della SFp

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

Ds = secondo il D.M. 1404/68

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

ART. 34 *Zone residenziali di espansione "C"*

34.1 Sottozona C/I

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

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

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

Ciascun Piano di Comparto comprenderà una scheda-progetto, conforme all'esempio in allegato, che raccoglierà le caratteristiche fondamentali quantitative e qualitative cui si riferisce la pianificazione esecutiva, e cioè in percentuale sul totale:

- superfici massime copribili;
- superfici rinvenienti dall'applicazione delle norme di cui al DM 1444/68;
- superfici utili da destinare, a seconda del tipo di zona omogenea (residenza pubblica o privata, direzionalità, terziario, commercio e servizi);
- limiti parametrici di edificabilità dell'area: secondo lo schema allegato alle presenti norme.

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

IT = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3

H = 22 mt max (25 m max nei casi di cui al terz'ultimo comma dell'art. 7 per dimostrata impossibilità di raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale)

IC = variabile per ciascun comparto

- Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv = 30% della SFp
Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
Ds = secondo il D.M. 1404/68
Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

Le zone tipo "C1" comprendono anche gli insediamenti per edilizia economica e popolare che non potrà essere inferiore al 60% della Superficie totale fuori terra ST₀* da edificare nel comparto, da perimetrare ai sensi della legge 167/62, per i quali verranno previste normative attuative specifiche.

Nell'ambito dei Piani di Comparto l'Indice di permeabilità territoriale IPT dovrà risultare non inferiore al 33,4%.

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

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

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

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

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

34.2 Sottozona C/2

La zona comprende le aree interessate dal progetto esecutivo denominato Consorzio Meral (ex art. 18 D.L. 13.5.91 n. 152, convertito con modificazioni, dalla legge 12/7/91 n. 203). Per tale zona valgono gli indici e le norme contenute nel progetto approvato.

In caso di decadenza della validità del progetto approvato nell'accordo di programma ex art 18 legge 203/91 e successive modifiche ed integrazioni, le aree sono tipizzate come

zona F parco urbano e sono normate dall'art.29 delle presenti N.T.A.

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

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

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

lotto fondiario = previsto nei progetti dei piani di attuazione non inferiore a m^2 2.000
lotto minimo = quello della maglia indicata nell'elaborato di P.R.G.C.

IF = $0,1538 m^2/m^2$
IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4
IC = 30%
H = 8 m
Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
Sv = 50% della SFp
Dc = HF/2 con un minimo di 5,0 m
Ds = secondo il D.M. 1404/68 salvo il rispetto di allineamenti preesistenti o prevalenti
Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

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

CAPO 5°
ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

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

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

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

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

La zona *D/IN* é da intendersi comparto urbanistico ai sensi della L.R. n. 6/79 e 66/79. Tale zona potrà essere attuata mediante P.I.P., ove previsto o Piano Particolareggiato. Nel caso di attuazione mediante Piano Particolareggiato dovranno essere studiate sottozone e sottocomparti equipotenziali all'interno delle quali prevedere la indifferenza delle aree rispetto alle destinazioni urbanistiche.

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

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

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

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

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

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

IT = 0,4615 m²/m²

ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3

IC = 50%

H = 9 m, salvo maggiore altezza per attrezzature particolari

Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11

Sv = 10% della SFp

Dc = HF/2 con un minimo di 5 m

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

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

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

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

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

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

Il P.R.G.C. si attua mediante strumentazione attuativa di iniziativa pubblica (piano particolareggiato) o privata (Piano di Comparto) estesa all'intera fascia, che, recependo le norme del P.P.T.R., individui:

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

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

Nel rispetto dei seguenti limiti:

- posto letto - attrezzature per il soggiorno temporaneo = 500 p.l./Km di costa
- IT = 0,0769 m²/m²
- ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
- Superficie totale fuori terra
- STo*/ posti letto = m² 18,46
- Sup / p.l. (per campeggio) = m² 50
- Verde attrezzato (art. 20) = 30%
- Parcheggi = 10% (oltre quanto previsto dall'art. 11)
- Superfici e standards = 12 m²/p. letto di cui 2 m² per attrezzature collettive e 10 m² per verde pubblico oltre quanto previsto dal punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/68.
- H = 7 mt
- Dc = minimo di 10 mt
- Ds = 10 mt salvo maggiori e inderogabili distanze previste dal codice della strada o dal relativo regolamento di attuazione.
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

Il Piano Particolareggiato indicherà gli usi consentiti, richiamando per ciascuna tipologia di intervento i parametri e gli indici contenuti negli articoli relativi di questa normativa (verde urbano e verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, attrezzature culturali e per lo spettacolo e strutture ricettive di cui alla legge regionale n° 11 del 11.02.1999), provvedendo solo a limitare le altezze consentite in limiti opportuni. Particolari norme dovranno prevedere, (così come riportato in allegato per le zone agricole), l'uso di materiali e di colori nelle costruzioni e nelle sistemazioni generali.

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

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

Usi previsti: Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano

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

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

ART. 40 *Attività turistiche e complementari esistenti*

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

- H = non superiore alle altezze esistenti
- Dc = HF/2 con un minimo di 5 m
- Ds = secondo il D.M. 1404/68
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

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

I permessi di costruire devono ottenere la preventiva approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

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

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

Fatte salve le previsioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), nell'ambito delle attività turistiche esistenti, comprese quelle destinate alla ristorazione, è consentita la realizzazione di mini-aree di sosta di cui all'art. 23 della legge regionale n° 11 del 11.02.1999, così come modificato dalla legge regionale n° 20 del 28.06.2007.

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

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

La zona portuale é regolamentata da un apposito progetto predisposto dalle

Amministrazioni interessate d'intesa con il Comune.

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

ART. 42 *Zona E - Aree produttive agricole*

42.1 Generalità

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

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

Nella zona agricola é consentita la realizzazione di edificazione residenziale limitatamente all'abitazione del coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004.

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

Tutti i titoli abilitativi conseguiti in zona agricola, ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del D.P.R. n° 380/2001, sono gratuiti quando i richiedenti sono coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso tutte le attività edilizie e di trasformazione di carattere residenziale sono

soggette alle prescrizioni di cui all'allegato e devono rispettare i seguenti indici:

- lotto minimo = 10.000 m²
- IT = 0,0046 m²/m²
- ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
- H = 5 m max
- Sup = secondo quanto previsto nel D.M. 1444/68
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

42.2 Zona E (nuove costruzioni e annessi agricoli)

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

Per gli interventi si applicano i seguenti indici:

- lotto minimo = coincidente con la superficie dell'azienda

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

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

- IT = 0,0092 m²/m² max da sommare alle eventuali volumetrie residenziali ammesse
- ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
- H = mt 6 max
- Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992
- Df = 10 m minimo

Il titolo abilitativo da conseguire per tali tipi di interventi é gratuito per i proprietari imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e all'art. 2135 del C.C. La destinazione d'uso ad annesso agricolo é vincolante per 20 anni dalla data di efficacia del titolo abilitativo.

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

42.3 Zona E (nuove costruzioni: serre)

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

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

Le serre di tipo stagionale, sprovviste di struttura in muratura, costituiscono attività libera ai

sensi dell'art. 6 comma 1 punto e) del D.P.R. 380/2001 mentre quelle stagionali con struttura in muratura sono soggette a CILA (punto 35 della tabella allegata al D.Lgs n° 222 del 25.11.2016). Le serre di tipo permanente sono soggette a permesso di costruire non oneroso.

Le serre, di qualsiasi tipo non rientrano nell'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale. Qualora, invece, per esigenze particolari, sia necessario superare le misure suddette, i manufatti saranno sottoposti alla normativa relativa agli annessi agricoli. In ogni caso i titoli abilitativi possono formarsi solo nel rispetto del D.Lgs.Lgt. 475/45 e successive modificazioni e integrazioni e del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici:

- IC = 50%
- Dc = 5 m minimo
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili

Sono comunque fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 59 comma 3 della L.R. n° 1 del 12.01.2005 ove più restrittive.

42.4 Zona E (attività agrituristiche)

Secondo quanto stabilito dalla L.R. n° 42 del 13.12.2013, l'attività agriturbistica é volta a favorire lo sviluppo e il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici.

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 2135 del c.c. e all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agriturbistica.

Le realizzazioni devono rispettare i seguenti indici:

- lotto minimo = 30.000 m²
- IT = per i volumi residenziali 0,0046 m²/m²
per le strutture di servizio o complementari vale quanto specificato per gli annessi agricoli (vedi punto 42.2)
- ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3
- H = 5 m
- Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68
- Dc = 5,0 m
- Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili

42.5

Nelle zone E per qualsiasi intervento l'Indice di permeabilità fondiario IPF dovrà risultare non inferiore al 95%.

Nel caso di serre la superficie impermeabile derivante dall'applicazione del predetto indice può aggiungersi a quella delle serre.

42.6

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

42.7

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

L'assenza degli stessi deve essere autocertificata.

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

Anche l'ambiente circostante non può essere trasformato in contrasto con tali principi. Il verde produttivo o ornamentale di rilievo deve essere salvaguardato.

42.8

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

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

42.9

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

42.10 *Area per parco tematico del pulo*

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

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

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

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

CAPO 6°

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 43 *Aree di rispetto e di vincolo ambientale e giuridico.*

Si definiscono "aree di rispetto" le aree poste in adiacenza della viabilità principale urbana e

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

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

Nelle aree di rispetto stradale potranno essere localizzati e/o delocalizzati impianti di distribuzione carburante e relativi edifici accessori così come normati dalla L. R. 24/2015.

ART. 44 *Aree a vincolo idrogeologico*

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

ART. 45 *Aree di rispetto cimiteriale*

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

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

TITOLO III**SALVAGUARDIA URBANA ED AMBIENTALE**

(criteri e norme per la tutela ambientale e della salute dei cittadini)

CAPO 1°**EDIFICI DA TUTELARE****ART. 46** *Edifici e manufatti edilizi da tutelare*

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

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

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

CAPO 2°**AMBITI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE****ART. 47** *Rispetto delle alberature di alto fusto*

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti..

La tutela di tali alberature sarà realizzata in conformità alle norme del titolo III, capo III del REC.

TITOLO IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

(norme di salvaguardia, atti finali del P.R.G.C.)

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

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

ART. 49 *Edifici e opere abusivi*

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

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

ART. 50 *Opere edilizie precarie*

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

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

ART. 51 *Demolizione e ricostruzione edifici*

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

ART. 52

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

ART. 53 *Differenze tra elaborati*

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

Nel caso di differenze tra elaborati scritti, prevale il REC.

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

ART. 54 *Permesso di costruire in deroga*

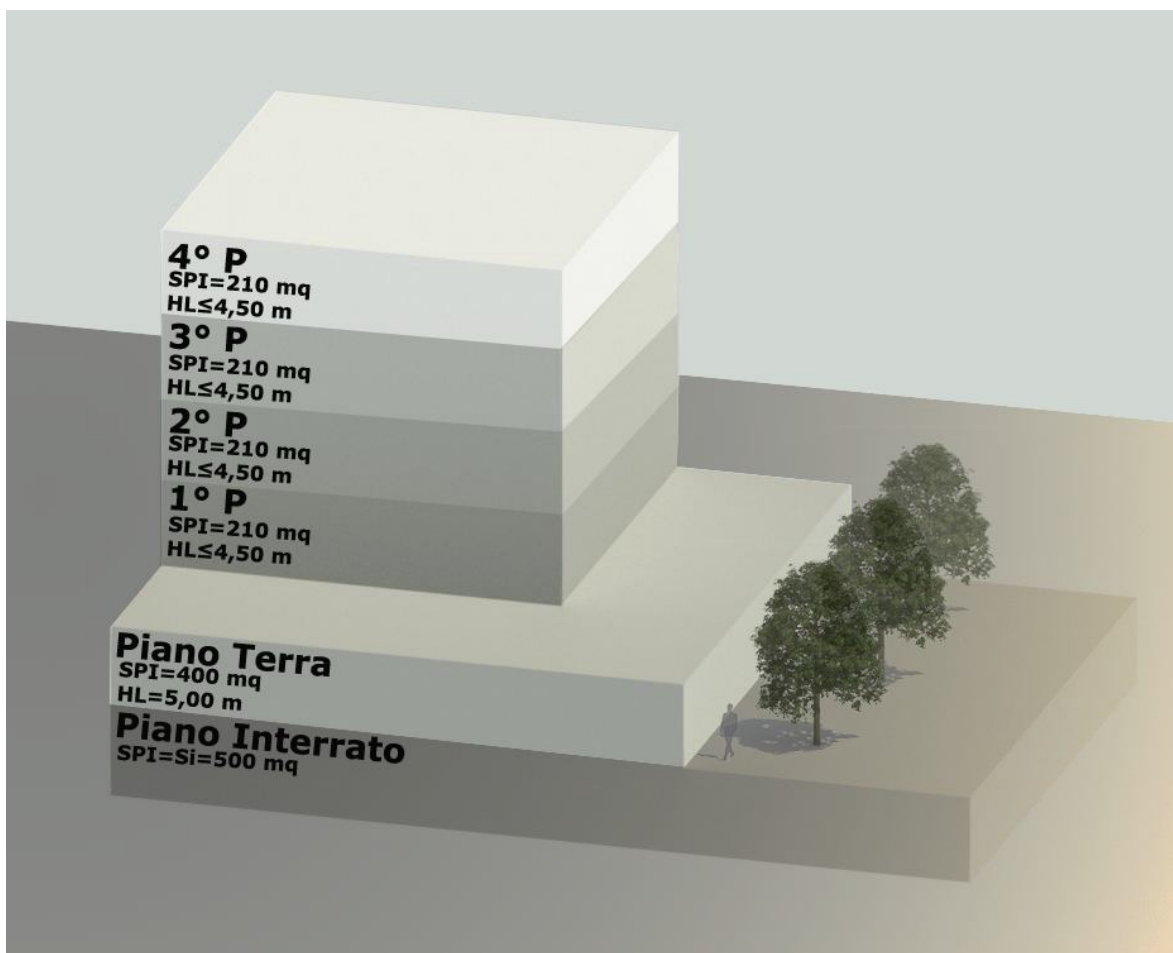
Il Dirigente del settore competente può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti norme, previa deliberazione del Consiglio Comunale per gli edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, limitatamente a quanto disposto dalle vigenti leggi statali e regionali e, in particolare, dai commi 1-bis e 2 dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

ART. 55 *Riferimenti legislativi*

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

ALLEGATO A

ESEMPIO APPLICATIVO DI CALCOLO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DI PROGETTO DI CUI ALL'ART. 10.7.3 E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**Dati dell'esempio**Zona Omogenea: *CI*Superficie territoriale di progetto **STp** = 4.862 m²**Calcolo secondo le previsioni N.T.A.**Indice di fabbricabilità di comparto **Ifc** = 0,87 m³/m²Volume edificabile **V** = 0,87 m³/m² x 4.862 m² = 4.230 m³Volume di progetto **V**: 4 x 210 m² x 3,25 m + 400 m² x 3,25 m + 400 m² x (5 m - 4,5 m) = 4.230 m³Superficie totale fuori terra **STo*** = 4 x 210 m² + 400 m² = 1.240 m²Numero di abitanti convenzionale **Nab** = 4.230 m³ / 100 m³ = 42,3 ab.Superficie da destinare a standard: 42,3 ab. x 18 m²/ab. = 761,4 m²Superficie a parcheggio **Sup** = 4.230 m³ / 500 m³ x 15 m² = 126,9 m²

Calcolo secondo le N.T.A. adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n° 11 del 18 maggio 2017

Indice di edificabilità territoriale **IT** = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (art. 10.7.1 – art. 34.1)

Superficie dei piani interrati e seminterrati **Si** = 500 m^2 (art. 10.23)

Superficie di piano fuori terra con altezza lorda maggiore di 4,50 m **Sp_{>4,5}** = 400 m^2 (art. 10.22)

Altezza lorda del piano terra: **HL** = $5,00 \text{ m}$ (art. 10.36.1)

Indice di edificabilità territoriale di progetto (art. 10.7.3):

ITp = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 500 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 \times (5 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) / 3,25 \text{ m} = 0,3579 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Superficie totale edificabile **STo** = $0,3579 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.862 \text{ m}^2 = 1.740 \text{ m}^2$ (art. 10.24)

Superficie totale di progetto **STo** = $4 \times 210 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 1.740 \text{ m}^2$ (art. 10.24)

Superficie totale fuori terra **STo*** = $4 \times 210 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2 = 1.240 \text{ m}^2$ (art. 10.25)

Numero di abitanti convenzionale (art. 10.39 – formula 1 di progetto):

Nab = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.862 \text{ m}^2 \times 0,0325 = 42,3 \text{ ab.}$

Numero di abitanti convenzionale (art. 10.39 – formula 2 di verifica):

Nab = $1.240 \text{ m}^2 \times 0,0325 + 0,01 \times 400 \times (5 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) = 42,3 \text{ ab.}$

Superficie da destinare a standard: $42,3 \text{ ab.} \times 18 \text{ m}^2/\text{ab.} = 761,4 \text{ m}^2$

Superficie parcheggio **Sup** = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.862 \text{ m}^2 \times 0,0975 = 126,9 \text{ m}^2$ (art. 11 – formula progetto)

Superficie parcheggio **Sup** = $1.240 \text{ m}^2 \times 0,0975 + 0,03 \times 400 \times (5 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) = 126,9 \text{ m}^2$ (art. 11 – formula verifica)

1° progetto di variante

Vengono modificati i seguenti parametri edilizi:

Altezza lorda del piano terra: **HL** = $5,25 \text{ m}$

Superficie del piano terra **Sp_{>4,5}** = 375 m^2

Superficie dei piani interrati e seminterrati **Si** = 470 m^2

Volume di progetto **V** secondo le N.T.A. previgenti:

$4 \times 210 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m} + 375 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m} + 375 \text{ m}^2 \times (5,25 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) = 4.230 \text{ m}^3$

Indice di edificabilità territoriale di progetto:

ITp = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 470 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 - 375 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 \times (5,25 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) / 3,25 \text{ m} = 0,3466 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Superficie totale edificabile **STo** = $0,3466 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.862 \text{ m}^2 = 1.685 \text{ m}^2$

Superficie totale di progetto **STo** = $4 \times 210 \text{ m}^2 + 375 \text{ m}^2 + 470 \text{ m}^2 = 1.685 \text{ m}^2$

Superficie totale fuori terra **STo*** = $4 \times 210 \text{ m}^2 + 375 \text{ m}^2 = 1.215 \text{ m}^2$ (art. 10.25)

Numero di abitanti convenzionale (art. 10.39 – formula 2 di verifica):

Nab = $1.215 \text{ m}^2 \times 0,0325 + 0,01 \times 375 \times (5,25 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) = 42,3 \text{ ab.}$

Superficie parcheggio **Sup** = $1.215 \text{ m}^2 \times 0,0975 + 0,03 \times 375 \times (5,25 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) = 126,9 \text{ m}^2$ (art. 11 – formula verifica)

2° progetto di variante

Viene modificato il seguente parametro edilizio:

Superficie dei piani interrati e seminterrati **Si** = 580 m^2

Indice di edificabilità territoriale di progetto:

ITp = $0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2 + 580 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 - 375 \text{ m}^2 / 4.862 \text{ m}^2 \times (5,25 \text{ m} - 4,5 \text{ m}) / 3,25 \text{ m} = 0,3692 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Superficie totale edificabile **STo** = $0,3692 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 4.862 \text{ m}^2 = 1.795 \text{ m}^2$

Superficie totale di progetto **STo** = $4 \times 210 \text{ m}^2 + 375 \text{ m}^2 + 580 \text{ m}^2 = 1.795 \text{ m}^2$

ALLEGATO B*Zona omogenea "A/I"*

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; nel caso di organismi ospitanti attività pubbliche o di uso collettivo sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata e in copertura quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stirlatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di Trani, travertino e simili;
6. i rifacimenti di tinteggiature sulle facciate, in conformità all'art. 3.5.5 del REC, devono essere armonizzate con le restanti parti dell'isolato per tutta la lunghezza del fronte; gli infissi esterni devono essere in legno; le chiusure di oscuramento devono essere realizzate esclusivamente con persiane in legno con colori armonizzati con la tinteggiatura di facciata e prevalentemente in verde locale. È fatto obbligo di conservare il colore delle persiane verde locale (cosiddetto "*verde Molfetta*") ove già esistente;
7. in conformità all'art. 3.6.4. del vigente REC, i pluviali devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati;
8. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
9. negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e degli altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture;
10. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
11. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
12. per la realizzazione di strutture a giorno di copertura di spazi aperti (pergolati, pergotende, ecc.) valgono le prescrizioni dell'art. 3.1.3.1, comma 12, del REC. Per gli interventi pertinenziali, si farà riferimento all'art. 3.1.3.3 del predetto Regolamento;
13. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
14. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili;

-
15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari é necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
 16. sulle facciate prospicienti spazi pubblici non sono ammessi elementi o insegne pubblicitarie luminose o no che sporgano dal filo dell'edificio oltre 1/50 della larghezza stradale; non sono ammesse insegne o tabelloni pubblicitari sui lastrici solari. In ogni caso, dovranno essere rispettate le norme contenute nell'art. 3.5.11, comma 3, del REC. Per gli altri tipi di sporgenze di nuova costruzione, valgono le prescrizioni dell'art. 3.5.3 del predetto Regolamento;
 17. é vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
 18. é vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato nella istanza di permesso di costruire o, comunque, nella documentazione presentata al Comune per la formazione del titolo abilitativo;
 19. per la costruzione di soppalchi, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, valgono le prescrizioni degli articoli 3.1.2.1 e 3.1.2.4 del REC.

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

In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; nel caso di organismi ospitanti attività pubbliche o di uso collettivo sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata e in copertura quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili, lignei, pietra di trani, travertino e simili;
6. in conformità all'art. 3.5.2, comma 4, del REC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati e le persiane in colore "verde Molfetta";
7. limitatamente alla zona A2, in conformità all'art. 3.6.4. del vigente REC, i pluviali devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati. Nella zona B/1, per il tratto terminale dei pluviali, valgono le prescrizioni dell'art. 3.6.4, comma 2 del REC;
8. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
9. negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e degli altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture;
10. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
11. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
12. limitatamente alla zona A/2, per la realizzazione di strutture a giorno di copertura di spazi aperti (pergolati, pergotende, ecc.) valgono le prescrizioni dell'art. 3.1.3.1, comma 12, del REC. Per gli interventi pertinenziali, si farà riferimento all'art. 3.1.3.3 del predetto Regolamento;
13. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
14. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili;
15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
16. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo

- alle necessarie opere di manutenzione;
17. é vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato nella istanza di permesso di costruire o, comunque, nella documentazione presentata al Comune per la formazione del titolo abilitativo;
 18. per la costruzione di soppalchi, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, valgono le prescrizioni degli articoli 3.1.2.1 e 3.1.2.4 del REC.
- .

Zona omogenea "B/2"

Saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici in muratura, sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari, con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata e in copertura quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico vanno esclusi, nel caso di edifici in muratura, intonaci plastici, materiali ceramici, salvo il caso di ripristini di facciate già trattate con materiali simili;
6. in conformità all'art. 3.5.2, comma 4, del REC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati e le persiane in colore "verde Molfetta";
7. per il tratto terminale dei pluviali, valgono le prescrizioni dell'art. 3.6.4, comma 2 del REC;
8. negli edifici in muratura è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
9. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
10. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
11. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, alle facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
12. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici in muratura, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili;
13. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretamento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in metallo o muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
14. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
15. è vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarata nell'istanza di permesso di costruire o, comunque, nella documentazione presentata al Comune per la formazione del titolo abilitativo;
16. per la costruzione di soppalchi, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, valgono le prescrizioni degli articoli 3.1.2.1 e 3.1.2.4 del REC.

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

In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001).

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

In particolare negli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici in muratura, sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari, con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico vanno esclusi, nel caso di edifici in muratura, intonaci plastici, materiali ceramici, salvo il caso di ripristini di facciate già trattate con materiali simili; in conformità all'art. 3.5.2, comma 4, del REC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati e le persiane in colore "verde Molfetta";
6. per il tratto terminale dei pluviali, valgono le prescrizioni dell'art. 3.6.4, comma 2 del REC;
7. negli edifici in muratura è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
8. in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
9. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
10. nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, alle facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
11. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici in muratura, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili;
12. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in metallo o muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
13. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;
14. le aree scoperte eccedenti le destinazioni a parcheggio secondo leggi e regolamenti vigenti, devono essere prevalentemente destinate a verde e/o ad attrezzature sportive;
15. le recinzioni su strada, ove previste, devono essere a giorno ed essere costituite da ringhiere o

grigliati metallici su muretto in muratura o siepi verdi.

Zona omogenea "E"

Gli interventi nelle zone agricole sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti si deve tendere alla conservazione delle caratteristiche agricole dei manufatti;
2. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
3. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni degli edifici in muratura, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie, materiali ceramici e simili;
4. i rifacimenti di tinteggiature esterne devono essere di colore bianco. È fatto obbligo di conservare il colore delle persiane verde locale (cosiddetto "*verde Molfetta*") ove già esistente;
5. nel caso di nuova edificazione deve essere privilegiata la struttura portante in muratura, con assoluto divieto di trattamenti superficiali esterni in piastrelle ceramiche, in cemento a faccia vista, e le tinteggiature devono essere di colore bianco;
6. Ai sensi dell'art. 3.2.10 del REC, le recinzioni da realizzare in zona agricola dovranno essere del tipo a secco o similari, rispettose dei tracciati storici, con ringhiere in ferro a disegni semplici e lineari. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà superare 2,50 m. E' fatto obbligo per le nuove recinzioni di uniformarsi a quelle attigue esistenti in sito, ove queste ultime siano conformi alla presente normativa;
7. è vietata la realizzazione di piazzuole e di viali con trattamento superficiale impermeabile che non siano al servizio di manufatti esistenti o di nuova edificazione;
8. nella realizzazione di nuovi manufatti o di ampliamenti di edifici esistenti devono essere privilegiate prioritariamente la forma prismatica e le tipologie piane di copertura. Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque vietate le coperture con tetto a falda;
9. In conformità all'art. 3.2.10 del REC, le tettoie, le zone d'ombra e/o i porticati annessi alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta dalla costruzione.

SCHEDA URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO N. ____ (ZONA C1)

DATI DI COMPARTO

Superficie comparto da rilievo:	a mq
Superficie da rilievo delle particelle stralciate dal piano:	b mq
Superficie territoriale oggetto di pianificazione ST (art. 10.2):	c = a - b mq
Superficie di rilievo del subcomparto A di edilizia pubblica:	d mq
Superficie di rilievo del subcomparto B di edilizia privata:	e = c - d mq

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

	Edilizia pubblica subcomparto A (60%)	Edilizia privata subcomparto B (40%)	Totale
Superficie edificabile:			
Indice di edificabilità territoriale IT (art. 10.7.1)	0,1606 mq/mq	0,1071 mq/mq	0,2677 mq/mq
Superficie totale dei piani interrati e seminterrati dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) - Si (art. 10.23)	f mq	g mq	
Superficie totale dei piani fuori terra dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite), con altezza lorda maggiore di 4,50 m Sp _{>4,5} (art. 10.22)	h mq	i mq	
Indice di edificabilità territoriale di progetto relativo al sub-comparto ITp (art. 10.7.3)	l mq/mq	m mq/mq	
Superficie totale Sto , comprensiva di quella delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) (art. 10.25)	n = l x c mq	o = m x c mq	
Superficie totale fuori terra STo* di nuova edificazione (art. 10.25)	p = n - f mq	q = o - g mq	
STo* residenziale (80%)	r = 80% x p mq	s = 80% x q mq	
STo* non residenziale (20%)	t = 20% x p mq	u = 20% x q mq	
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):	33,4%	33,4%	
Superficie fondiaria destinata a verde Sv (art.10.43):	v = 30% x a mq	z = 30% x b mq	
N° abitanti convenz. Nab (art. 10.39 - formula 1):	j = 0,1606 x c x 0,0325	k = 0,1071 x c x 0,0325	
Standard D.M. 02/04/68 (18,00 mq/ab):			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)	w1 = j x 2,50 mq	y1 = k x 2,50 mq	
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)	w2 = j x 9,00 mq	y2 = k x 9,00 mq	
c) interesse comune (2,00 mq/ab)	w3 = j x 2,00 mq	y3 = k x 2,00 mq	
d) istruzione (4,50 mq/ab)	w4 = j x 4,50 mq	y4 = k x 4,50 mq	
Totale superfici a standard richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria	w = w1 + w2 + w3 + w4 mq	y = y1 + y2 + y3 + y4 mq	
Sup. strade di P.R.G.C.:	χ mq	δ mq	
Sup. Servizi collettivi 30% (art. 34.1 N.T.A.):	ε = 30% x (d - χ) mq	φ = 30% x (e - δ) mq	
Dotazioni territoriali DT (art. 10.9) richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria	w + χ + ε mq	y + δ + φ mq	

PREVISIONI DI PROGETTO

	Edilizia pubblica subcomparto A	Edilizia privata subcomparto B	Totale
Superficie edificabile:			
Superficie totale STo delle costruzioni esistenti poste in aree	λ mq	μ mq	
Superficie totale STo di nuova edificazione (art. 10.24)	ν mq	π mq	
Superficie totale STo (art. 10.24)	λ + ν ≤ n mq	μ + π ≤ o mq	
Superficie totale fuori terra di nuova	ξ ≤ p mq	ψ ≤ q mq	
STo* residenziale (80%)	θ ≤ r mq	ρ ≤ s mq	
STo* non residenziale (20%)	≤ (p - θ) mq	≤ (q - ρ) mq	
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):	≥ 33,4%	≥ 33,4%	
Superficie fondiaria destinata a verde Sv (art.10.43):	≥ v mq	≥ z mq	
N° abitanti convenz. Nab (art. 10.39 - formula 2):	σ ≤ j	τ ≤ k	
Standard D.M. 02/04/68 compreso quelli esistenti nel Comparto, superfici per servizi collettivi e strade pubbliche previste dal			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)	υ1 ≥ σ x 2,50 mq	ω1 ≥ τ x 2,50 mq	
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)	υ2 ≥ σ x 9,00 mq	ω2 ≥ τ x 9,00 mq	
c) interesse comune e istruzione (6,50 mq/ab)	υ3 ≥ σ x 6,50 mq	ω3 ≥ τ x 6,50 mq	
d) strade di proprietà pubblica previste dal PUE	υ4 mq	ω4 mq	
Totale	υ = (υ1+υ2+υ3+υ4) ≥ (σ x 18+ε) mq	ω = (ω1+ω2+ω3+ω4) ≥ (τ x 18+φ) mq	
Sup. strade di P.R.G.C.:	χ mq	δ mq	
Dotazioni territoriali DT di progetto (art. 10.9)	γ = υ + χ mq	η = ω + δ mq	
Superficie fondiaria comprensiva di strade private:	α = d - γ mq	β = e - η mq	