

COMUNE DI CASAMASSIMA

PRG

(BARI)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



C. Frisini

RELAZIONE

.A

progettazione:

DOTT. ARCH. BARTOLOMEO FRISINI
PROF. ING. GIOVANNI FUZIO

OTTOBRE 1994

C. Frisini

una quarantina di masserie risultano abitate, soprattutto da forestieri (in genere putignanesi), mentre le altre (tra cui una decina di ville) sono abbandonate.

Alcune masserie sono di notevolissimo pregio ambientale e vanno salvaguardate. Di esse esiste una discreta letteratura.

C-04/6. IL TERRITORIO EXTRAURBANO

1. Appare in sostanziale modificazione: la tradizionale coltivazione dell'olivo, che ancora oggi costituisce il comparto più importante, pare non abbia futuro.

Negli ultimi 25 anni oltre 1.000 ettari coltivati ad oliveto hanno avuto altre destinazioni (seminativi, ciliegeti, vigneti) sia per la pesantezza del mercato dell'olio e la concorrenza greca (e, di recente, extracomunitaria) per le olive da tavola, sia per la maggiore produzione della coltivazione "coratina" rispetto alla predominante "ogliavola".

2. La tradizionale coltivazione del mandorlo, salvo limitatissimi spazi, è scomparsa.

3. Ha avuto notevole sviluppo il comparto vitivinicolo che però ha visto diminuire i vigneti alberello e gli antichi vitigni, con la sostituzione di tendoni irrigui sia di uve da vino che di uve da tavola.

4. Nel comparto frutticolo è il ciliegio la specie che si è più diffusa nell'ultimo periodo, seguito dal pesco, dall'actinidia e quindi dal cotogno.

5. E', inoltre, sempre più presente il comparto zootecnico che presenta circa 20 aziende con oltre 700 capi.

C-05. IL PROGRAMMA DI FABBICAZIONE VIGENTE

C-05/1. PREMESSA

1. Adottato con delibera del C.C. n.58 del 2.8.1969 ed approvato con decreto ProvV.ReG.OO.PP. n.35488/5 Urb. del 23.12.1969, il Programma di Fabbricazione vigente ha acquisito la sua attuale configurazione con la "variante" adottata con delibera C.C. n.83/16.07.1973 (approvata con D.P. G.R. n.1339/07.04.1975) e con le "varianti per attività terziarie" adottate con delibere C.C. n.183/26.11.1980, n.187/30.11.1980, n.70/9.3.1981 (approvate con delibera di G.R. n.9203/12.10.1981).

C-05/2. SUPERFICI TIPIZZATE

1. La zonizzazione vigente si articola (vedasi il grafico 1:5.000 allegato) in:

- zona omogenea A, in due maglie per complessivi mq 97.717, corrispondenti al nucleo storico;

- zona omogenea B, edificio esistente, a sua volta articolato in:

B.1.: parte intermedia adiacente al nucleo storico, in 9 maglie per complessivi mq 93.142,5 con Iff = 4 mc/mq (massimo);

B.2.: parte periferica di completamento edilizio, in 31 maglie per complessivi mq 739.445,50 con Iff = 4 mc/mq;

- zona omogenea C, di espansione, a sua volta articolata in:

C.1.: costituita da due maglie per complessivi mq 130.263 con Iff = 2,3 mc/mq;

C.2.: costituita da un'unica maglia di mq 46.512,50 con Iff = 2,0 mc/mq;

C.3.: costituita da tre maglie per complessivi mq 114.685 con Iff = 0,95 mc/mq;

C.4.: costituita da 5 maglie per complessivi mq 158.804, con Iff = 0,95 mc/mq;

C.5.: costituente il "nucleo residenziale satellite di mq 1.000.000, con Iff = 0,50 mc/mq;

C.6.: costituita da 17 maglie per complessivi mq 349.788 con Tot = 0,04 mc/mq, prevalentemente destinata a urbanizzazioni secondarie ed attrezzature collettive;

- zona omogenea G, (ex zona D, così come modificata dalle "Varianti per attività terziarie") che si suddivide in tre maglie:

PIP: piano per insediamenti di tipo industriale e artigianale, ex art.27 legge 865/71, per circa 62 ha con circa 1.166.000 mc costruibili, con un massimo di 286 lotti (approvazione delibera C.C. n.134/25.5.1984);

BARI CENTRO (già CITTA' INGROSSO): Piano per insediamenti di attività di tipo terziario-commerciali, per circa 82 ettari, con circa 210.000 mq di superficie coperta (approvazione definitiva delibera C.C. n.172/29.5.1984);

PIP: Piano per insediamenti di attività di tipo agro-alimentari, per circa 41 ettari con circa 1.150.000 mc costruibili e con circa 307.000 mq di superficie per lotti (adozione delibera C.C. n.165/9.4.1988);

- zona omogenea F, già prevista dal Pdf in tre maglie per complessivi mq 41.207 a servizio della ex zona D, dismessa dalle "Varianti per attività terziarie", e tipizzata a zona omogenea E1 (agricola);

- zona omogenea E, a sua volta articolata in E1 e E2, con Iff = 0,03 mc/mq, per costruzioni attinenti l'esercizio dell'agricoltura e residenze padronali e coloniche.

vità operanti per il mantenimento, lo sviluppo e la valorizzazione dello stesso e, quindi, le attività artigianale e direzionali connesse che necessitano della contiguità con il parco ;

4.4- zona mista residenziale/di servizio alla viabilità: lo è la sola maglia MV.1 (in posizione strategica, a ridosso del centro abitato e della strada statale con cui non interfe-risce e di cui utilizza gli ingresso/uscita in direzione nord e sud esistenti in corrispondenza del sovrappasso di via Degli Alberi) con la residenza inferiore al 20% della volumetria ammessa; per la sola maglia MV.1, pertanto, ven-gono considerate di servizio alla viabilità: autofficine, autorimesse, stazioni di servizio, commercio autoveicoli e articoli connessi, pesa pubblica, autostazione, attività similari, motel;

4.5- zone miste di servizio alla viabilità: lo sono le altre maglie MV, per le quali non è consentito l'inse-diamento di residenze e di motel; sono destinate, fuori del centro abitato, alla distribuzione dei carburanti e coe-renti con il "piano di programmazione e razionalizzazione della rete distributiva automatica degli impianti di carbu-rante" adottato dal Comune ai sensi della lr n.13/90;

4.6- zona mista residenziale/attività culturali, con la re-sidenza inferiore al 10% della volumetria ammessa; lo è la sola maglia posta a nord del territorio, sulla SS n.100 che comprende una parte costruita con edifici (di rilevante im-portanza culturale e di notevoli potenzialità occupazionale e formative) destinati ad attività cuturali anche di natura religiosa, comprendenti laboratori artigianali, residenze, museo, biblioteca, serra, piscina; vengono considerate di servizio le attività formative e socio/culturali in genere, anche quelle di natura religiosa, e relative pertinenze.

5. Le zone per le attività "produttive".

Le zone destinate alle attività "produttive" in senso stretto sono articolate tra le sottozone "E", di natura prevalentemente agricola", e quelle "D", di natura "indu-striale e assimilata".

6. Le sottozone "E".

Le sottozone "E" individuate dal progetto di PRG rispon-dono a esigenze di triplice natura : quella produttiva, quella di tutela, quella di "integrazione" tra abitato e campagna.

Da ciò la loro distinzione in zone agricole normali (EN), zootecniche (EZ), di tutela (ET) e zone agricole miste con: residenza estensiva (ER), agrituristiche e vivaistiche (EA), sportive (ES).

6.1. Dal punto di vista produttivo è stato calcolato (dati 1986, Relazione del p.a. Bartolomeo Frisini, prot.n.3930/UTC/26.03.86) che la produzione lorda vendibile annua è di circa 21 miliardi, su circa 7.000 ettari di superficie col-

tivata, con ricavi netti che oscillano, per coltura, dal 70% del ciliegio al 40% del grano duro; in tale importo sono compresi anche i ricavi dell'attività zootecnica (che si attestano, per i ricavi netti, sul 30-35%).

Il progetto di PRG, ovviamente, per un territorio che non ha problemi di stabilità e che non è sottoposto ad alcun vincolo idrogeologico, non pone alcun limite alla conduzione agraria, regolamentando, al riguardo, soltanto la costruzione delle serre in attuazione di disposizioni vigenti a livello regionale. Individua, di contro, una articolata disciplina per i possibili insediamenti "costruiti" in senso edilizio, disciplina che comunque prevede, sempre, la possibilità degli interventi del "recupero" (art.2.6 delle NTE).

Le zone "EZ", per attività zootecniche: sono quelle esistenti, confermate dal PRG, per le quali la normativa generale consente l'adeguamento delle strutture alle esigenze dei processi produttivi e possibili ampliamenti contigui con quella zona E confinante; nuove attività di tale settore (compresa la eventuale struttura integrata comprensiva di macello, frigoriferi per la conservazione, spazi per la commercializzazione, e per le stalle) andranno localizzate nel PIP.

6.2. Dal punto di vista della tutela, zone "ET", se ne parlerà nello specifico capitolo.

6.3. Dal punto di vista della integrazione centro abitato/campagna, il progetto di PRG ha previsto le zone miste: "ER", con residenza estensiva, "EA", con attività agroturistiche, ed "ES", con attività sportive.

Le prime, "ER", riguardano gran parte delle aree comprese tra la strada statale n. 100 ed il centro abitato: ad esse, considerato il loro "ruolo" di territorio periurbano il PRG ha affidato da un lato la "definizione connotativa" del centro abitato e, d'altro lato, la permanenza di "aree verdi" con attività agricole compatibili con la residenza (che, ovviamente, è a bassa densità con $I_f = 0,1$ mc/mq, senza possibilità di accorpamenti esterni alla maglia, da applicarsi sulla unità minima storica che è il "vignale") anche dei non addetti all'agricoltura.

Le seconde "EA", riguardano insediamenti esistenti che vengono confermati, e per i quali il PRG prevede possibilità di ampliamento, in contiguità con l'insediamento esistente, nella zona E confinante.

Le terze "ES", costituite dalla maglia prossima allo svincolo per la statale dei trulli e dalla maglia comprendente la "villa Ciacci", sono finalizzate all'insediamento di strutture sportive e turistico-complementari conformi alla legge regionale n.12/89 che, poste ai limiti sud e nord dell'abitato, risultano "aperte" sia verso lo stesso sia verso il territorio.

7. Con tale "sistema" di destinazioni d'uso miste il PRG ha inteso, anche, individuare assetti "periferici" tali da impedire gli usi impropri (derivanti in modo "fisiologico" dalla contiguità con le aree ad alta densità insediativa) delle aree agricole marginali che, molto spesso, specialmente lungo gli assi viari principali degradano le caratteristiche sia ambientali sia di configurazione fisica. Impedimento che il PRG concretamente persegue non attraverso vincoli difensivi, con cui si può soltanto "tentare" di congelare situazioni che comunque rimangono soggette al mercato, ma attraverso la previsione di opportunità integrative della destinazione "prevalente" che rimane e deve rimanere quella agricola, che vanno sottoposte all'unico elemento di "controllo" costituito dalla convenzione con cui il titolare della concessione edilizia si impegna non soltanto (ovviamente) a costruire quanto è oggetto della stessa concessione edilizia, ma anche a "gestirlo" nei modi e nei tempi convenuti (con relative garanzie).

8. Le sottozone D.

Le sottozone di natura "industriale e assimilata" comprendono le tre maglie "esistenti", sottoposte a Piani per Insediamenti Produttivi, e le due maglie DIT localizzate ad ovest della ferrovia in corrispondenza della stazione (in futuro sottopassante/ sovrappassante) destinate all'insediamento di attività di deposito e di movimentazione per il trasporto intermodale di persone e cose.

8.1. La maglia relativa al Baricentro e quella relativa al centro commerciale sono da considerarsi completamente attuate in conformità degli specifici piani; la ulteriore maglia è sottoposta al piano urbanistico esecutivo vigente in qualità, come già detto, di "insediamenti produttivi" ex art.27 della legge n.865/71.

Il progetto di PRG ha recepito detti piani particolareggiati, ed eventuali loro varianti non potranno modificarne i contenuti urbanistici per quanto attiene l'entità dei volumi realizzabili.

8.2. Al riguardo appare opportuno sia considerare il ruolo (ormai "indiscutibile") che il mercato, nella sua accezione più ampia, ha assunto nella definizione della "domanda" localizzativa degli insediamenti produttivi decretando il sostanziale fallimento delle politiche localizzative perseguite "dall'alto", sia specificare con chiarezza che la definizione "produttivi" non può non comprendere tutte le attività connesse con il "processo produttivo". Ciò perchè è indubitabile che la "produzione" di beni (di entità, cioè, aventi significato economico) non si limita alla sola fase della "trasformazione" dei materiali in prodotti (fase della costruzione), ma comprende anche almeno altre due fasi che si collocano a monte ed a valle della stessa. V'è, infatti, la fase preliminare della progettazione che vede la definizione tecnico/tecnologica ed economico/commerciale del prodotto, e la fase seguente di promozione/commercializzazione dello stesso: soltanto con la com-

dell'organizzazione insediativa, nel territorio extraurbano, sono presenti numerosi edifici rurali (masserie, ville, cappelle, casini) di varia epoca e di varia importanza storico-paesistica; esso va considerato come ambito con un assetto insediativo storico reso vulnerabile per le tendenze, già concretate, all'abbandono degli edifici. Questi sono stati censiti e, come già detto, cartografati nella tavola A.2.2. Di essi risulta "vincolato", ai sensi della legge 1089/1939, soltanto la Chiesa di S.Maria di Monticella sulla strada statale per Turi (n. 4 in elenco) e risultano "segnalati" i due menhir a nord della villa Azzone e una presenza archeologica in contrada Pedimonte (al confine con il comune di Sammichele).

Non risultano nè "vincoli" ai sensi della legge 1497/1939, nè perimetrazioni di aree con "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dei "decreti Galasso" del 1° agosto 1985, nè aree sottoposte agli "usi civici".

3.3. Lo studio del PUTT, nell'analisi dei tre sistemi ha evidenziato:

- per il "peso" dei vincoli, la presenza: della Lama S.Giorgio e delle relative aree a bosco e/o a macchia, dei due menhir, della chiesa di S.Maria;
- per la "vulnerabilità", la presenza, oltre alle componenti sopra dette, dei cigli delle scarpate est-ovest a nord e a sud del centro abitato;
- per i "valori paesistico-ambientali", le componenti corrispondenti ai vincoli "pesati";
- come ambiti territoriali estesi, interessati da componenti interagenti di "bosco/macchia, fauna, interesse naturalistico", quello posto sul versante a confine con Sammichele, quella corrispondente all'oasi del Parco S.Nicola e quello della Lama Casino Pagliaro.

3.4. Nella tavola D.1 (scala 1:10.000), rappresentante l'intero territorio comunale, sono perimstrate, per essere sottoposte a specifica normativa le componenti delle strutture geo-morfo-idrologica, botanico-vegetazionale e storico-culturale del paesaggio extraurbano.

Per ciascuna di esse, in appresso elencate, sono state individuate e campite le "aree di pertinenza" e, perimstrate, tenendo conto delle specificità e dei regimi consolidati dei siti, le "aree annesse". Sono (spesso sovrapponendosi):

- a- le lame di: San Giorgio, Lamacupa e Casino Amagnola: vanno tutte classificate (PUTT/PBA) di classe 2.2, per cui le "aree annesse" hanno il minimo di profondità;
- b- le aree boscate di: sud Lama S.Giorgio, nord lama S.Giorgio, nord masseria S.Francesco, masseria Le Monacelle e Villa Azzone, nord Casino Manzari; per tutte dette aree la vulnerabilità al contorno da insediamenti e da assetto idrogeologico è trascurabile per cui le "aree annesse" hanno il minimo di profondità;
- c- l'oasi di ripopolamento e cattura di S.Nicola: anche per essa l'"area annessa" ha il minimo di profondità;
- d- gli edifici rurali, quali le masserie con chiesa di: S.

Michele (mass. Cariello Nuovo), S.Pasquale (mass. Latilla), Natività di Maria S.S. (mass. Donna Mattia), S.Maria di Monticelli (via Turi), Badia di S.Lorenzo (via Turi), S.Maria del Soccorso-S.Lucia (cimitero), S.Francesco da Paola (mass. Donna Chiarina), L'Addolorata (mass. Martinelli), S.Pasquale (contrada Spadapaccio), Del Duca (S.Michele ?) (villa Del Duca), S.Francesco (mass. S.Francesco), S. Chiara (mass. delle Monache); i due menhir a nord di valle Barone; la villa Azzone; le masserie di: Le Monachelle, Uaciduzzo.

3.5. Il complesso delle aree di "pertinenza" della tutela (le ET della tavola D.1) risulta, pertanto, pari a:

ET.1	ettari	86,6
2	"	34,4
3	"	3,7
4	"	21,7
5	"	20,0
6	"	428,1
7	"	20,0
8	"	20,7
9	"	23,2
10	"	224,7
11	"	6,7

ettari 889,8

4. Nel centro abitato la tutela dei beni culturali architettonici, come già scritto, è stata articolata secondo due "tipologie": quella "monumentale" e quella "ambientale".

Nella prima tipologia sono compresi tutti gli edifici già sottoposti alle norme di tutela previste dalla legge n.1089/39 che sono (nota n.7652/27.94/08.05.86 della Soprintendenza per i Beni A.A.A. S. di Bari):

a- Cattedrale, Chiesa del Camposanto, Chiesa di S.Angelo, Chiesa di S.Maria di Monticella, Chiesa e Convento di S. Chiara;

b- Edificio : Piazza Chiesa Matrice, Via Farini n.4, Via Marconi n. 8, piazza Moro angolo via Monti, piazza Municipio 41/42/43, piazza Municipio n.45/46, piazza Municipio n. 47/48/49 e via Stazione n. 2/4/6/8, piazza Municipio n.46;

c- mura e torri antiche;

d- Porta Orologio,

più quelli, ritenuti meritevoli di tale livello di tutela, individuati in sede di analisi del costruito esistente nelle zone omogenee "B" (per il centro antico sono state confermate le prescrizioni del piano particolareggiato vigente).

Sempre in sede di analisi del costruito, sono stati individuati anche gli edifici di significato "ambientale" (sempre nelle zone "B") e, conseguentemente, sottoposti alla relativa disciplina di tutela.

Tutti detti edifici sono stati individuati nella tavola D.3, relativa al territorio costruito, che costituisce -con l'apparato normativo di suo riferimento- la pianificazione sostitutiva di quella esecutiva per le zone B.

(word/caspr00)-E/00

E. LA ZONIZZAZIONE E LE DIMENSIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

E. LA ZONIZZAZIONE E LE DIMENSIONI DEL PRG

E-01. LA ZONIZZAZIONE (TAVOLE D1, D2, D3)

1. La tipizzazione delle aree urbane ed extra urbane individuata dal progetto di piano regolatore generale è articolata in zone (e sottozone) omogenee nel seguente modo:

1.1 zone di uso pubblico:

- aree per le urbanizzazioni primarie (UP) per:
 - viabilità, verde di decoro e parcheggi di u.p.
 - ferrovia e aree per attività annesse
 - impianti tecnologici
- aree per le urbanizzazioni secondarie (US) per:
 - scuole (materne, elementari, medie inf.) (US.S)
 - attrezzature (civili e religiose) (US.A)
 - verde, verde attrezzato e sport (US.V)
 - parcheggi (US.P)
- aree per attrezzature di pubblico interesse (PI) per:
 - istruzione (medie super. e attività culturali) (PI.I)
 - sanità e attività socio-assistenziali (PI.S)
 - parco e attività sportive di livello urbano (PI.P)
 - cimitero comunale (PI.C)

1.2 zone per attività produttive:

- zone per attività prevalentemente agricole (E):
 - miste con attrezzature per sport e tempo libero (ES)
 - miste con residenza estensiva (ER)
 - di tutela paesaggistico-ambientale (ET)
 - miste con agriturismo e attività vivaistiche (EA)
 - per attività zootecniche (EZ)
 - a normale conduzione agrario-forestale (EN)
- zone industriali, artigianali, commerciali (D):
 - per insediamenti produttivi (sottoposte a PIP) (DIP)
 - per attività di deposito/movimentazione per il trasporto intermodale di persone e cose (DIT)

1.3 zone per attività miste alla residenza (M):

- per attività direzionali (MD)
- per artigianato di servizio (MA)
- per attività di servizio al parco (MP)
- per attività di servizio alla viabilità (MV)
- per attività culturali (MC)

1.4 zone per insediamenti prevalentemente residenziali:

- nel centro antico (A)
- nel centro edificato (B)
- nelle aree di espansione urbanizzata (CU)
- nelle aree di espansione (C)
- nelle aree di espansione estensiva (CE)
- nelle aree per edilizia economica popolare (PZ)
- nelle aree di espans. estensiva (nucleo satellite) (CEE)

dai singoli piani di lottizzazione.

Anche in tale verifica si mantiene "autonoma" la dotazione di urbanizzazioni secondarie relative al "nucleo satellite", zona CEE, per la riconosciuta "autonomia" insediativa di tale nucleo rispetto al centro abitato; nel suo ambito si localizzano, nel complesso, aree per:

-scuole e attrezzature, per	mq 31.438 (CE.E)
-verde, per	mq 40.975 (CE.E)
-parcheggi, per	mq 17.831 (CE.E)
con un totale di	mq 90.244 .

2.1.2. Aree per attrezzature di pubblico interesse (PI):

-istruzione superiore e attiv. culturali	mq 28.000 (PI.I)
-sanità e attività socio-assistenziali	mq 30.000 (PI.S)
cimitero	mq 34.346 (PI.C)
-parco (PI.P1,2,3=122.492+153.004+155.445)	mq 430.941 (PI.P)
con un totale di	mq 523.287 .

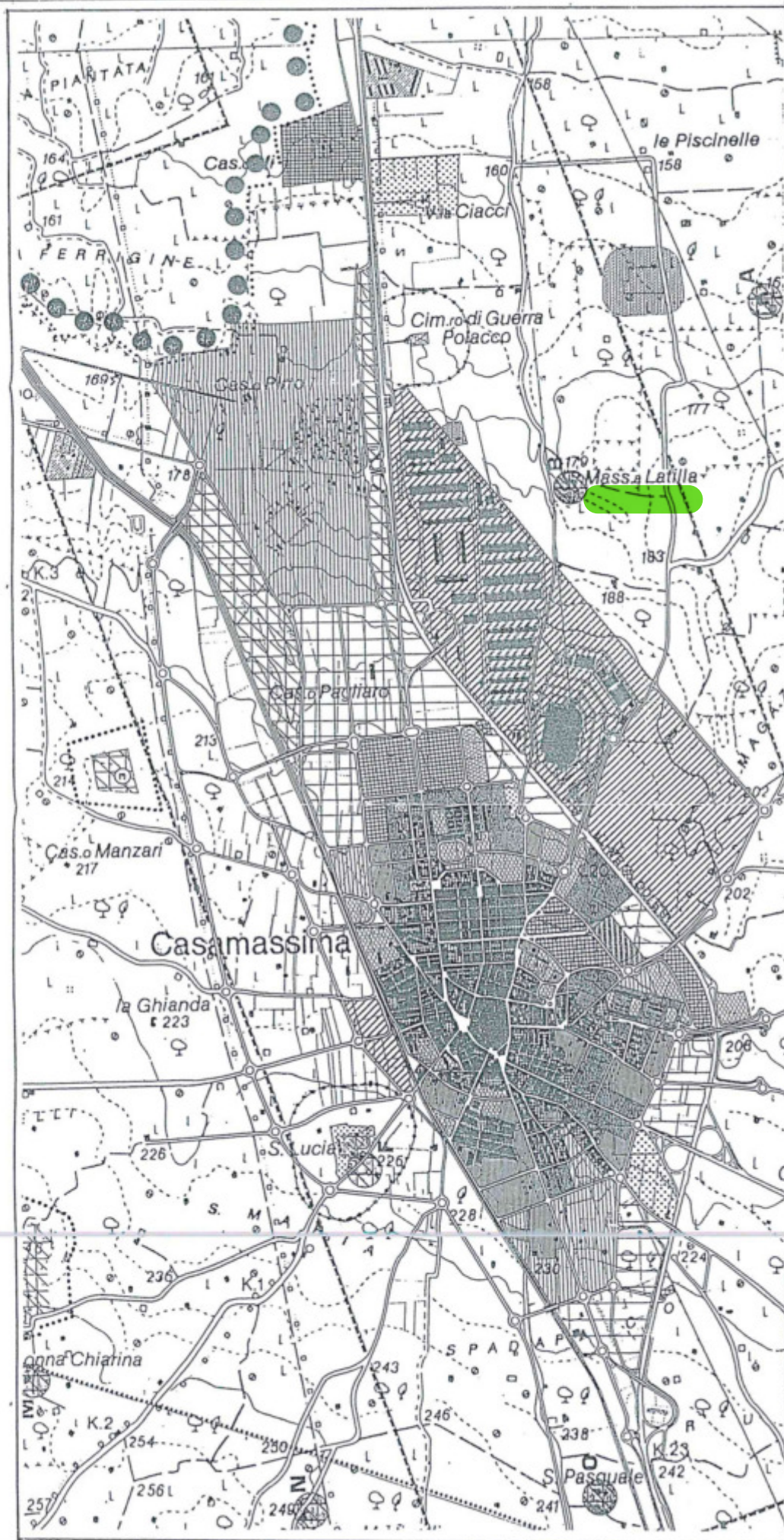
2.2. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:

2.2.1. Zone per attività prevalentemente agricole (E):

- mista con attrezzature per sport e tempo libero (ES):
ES.1, 2 per complessivi (62.372 +130.320=) mq 192.692;
- mista con residenza estensiva (ER):
ER.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 per complessivi (30.034 +195.276+
68.530 +48.875 +51.575 +37.940 +18.480 +27.341 +93.257 .
+26.600=) per complessivi mq 597.908;
- di tutela paesaggistico-ambientale (ET) del cen.abitato:
ET.1, 2, 3, 4, 5, 6 (88.990+ 19.158+ 49.500+ 5.250+ 4.500
+71.800=) per complessivi mq 239.198;
- mista con agriturismo e attività vivaistiche (EA):
EA.1, 2, (12.000+ 13.200=) per complessivi mq 25.200;
- per attività zootecniche (EZ):
EZ.1, 2 (54.328+ 32.670=) per complessivi mq 86.998.

2.2.2. Zone industriali, artigianali, commerciali (D):

- per insediamenti produttivi (sottoposti a PIP):
DIP.1, DIP.2, DIP.3 per complessivi (794.468+ 419.905+
619.339 =) mq 1.883.712;
- per attività di deposito/movimentazione per il trasporto
intermodale di persone e cose (DIT):
DIT.1, DIT.2 (32.820+ 30.694=) per complessivi mq 63.514.



Tav. 16/a. Il "progetto" del Piano Regolatore Generale: il centro

[illegible]

R.05- EDIFICI RURALI (RIFERIMENTO TAVOLA A.2.1)

01 - ELMERENDERO	Via Bari
02 - ZELLA - MILILLO	Via Bari
03 - MINECCIA	Via Bari
04 - ROSSI ex CIACCI	Via Bari
05 - D'ALESSANDRO	Via Bari
06 - CARIELLO NUOVO	Via Noicattaro
07 - CHIESA S.MICHELE(mas.Cariello Nuo.)	Via Cariello
08 - CARIELLO VECCHIO	Via Noicattaro
09 - Eredi PIRRO FILIPPO	Via Bari
10 - CHIESA S.PASQUALE (mass. Latilla)	Contr.Casaldico
11 - MADIO VITO	Via Cellamare
12 - TRIZIO GENNARO	Via Rutigliano
13 - PIGNA	Via Rutigliano
14 - CASALDINO	Via Noicattaro
15 - AZZONE PIETRO	Via Bari
16 - LAMACUPA Azzone	Via Adelfia
17 - STEA - CAMPAGNA	Via Sannicandro
18 - MANZARI	Via Sannicandro
19 - AMENDUNI DONATO	Via Noicattaro
20 - Iazzo LENTI FRANCESCO	Via Rutigliano
21 - MARTUCCI CAMPOBASSO e CHIESA S.FRANCESCO D'ASSISI	Via Rutigliano
22 - DI CARLO ANDREA	Via Rutigliano
23 - PEDONE VITO MARINO	Via Degli Alberi
24 - SERGIO - Campagna Rocco	Via Degli Alberi
25 - DONAMATTIA e CHIESA NATIVITA' DI MARIA S.S.	Via Degli Alberi
26 - GIOVINAZZO E.	Via Degli Alberi
27 - FORTUNATO - EPISCOPO	Via Sannicandro
28 - LOSACCO MICHELE	Via Sannicandro
29 - MENHIR zona Corticelli	Via Vado S.Angelo
30 - MENHIR zona Corticelli	Via Vado S.Angelo
31 - AZZONE MARIANGELA	Via Acquaviva
32 - Eredi OROFINO	Via Acquaviva
33 - S.MARIA DEL SOCCORSO - SANTALUCIA	Via Acquaviva
34 - CHIESA S.MARIA DELLA PIETA'	Via Serrone/ Della Pietà
35 - LORUSSO MICHELE	Via Conversano
36 - CHIESA S.MARIA DI MONTICELLI	Via Turi
37 - ZELLA LAURA	Via Turi
38 - PASTORE MICHELE ex ZELLA	Via Turi
39 - BADIA DI S.LORENZO	Via Turi
40 - TATO' FILOMENO BIAGIO	Via Turi
41 - DIAVOLI ex NATALE	Via Marcello
42 - LUPIS - BIRARDI	Via Sammichele
43 - ZELLA - MILILLO	Via Sammichele
44 - FERRI CARMINE	Via Cardo
45 - ELIA GIOVANNI	Via Cardo

relazione

mune di casamassima (bari) . piano regolatore generale .

COMUNE DI CASAMASSIMA

PRG

(BARI)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VISTO: l'assenso favorevole con deliberazione all'assenso
vanzato di quorum riportato nella delibera
G. R. n° 340 in data 1.0 APR. 2001



IL DIRIGENTE
del Settore Urbanistico Regionale
(Dott. Ing. Alberto BORDANO)



U.T.



COPIA CONFORME
all'originale adottato con
Delib. C.C. n. 22 del 14/6/2000

Casamassima, 20/9/2001



IL CAPO SERVIZIO
(Ing. Alessandro L'Abbate)



NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

.B

progettazione:

DOTT. ARCH. BARTOLOMEO FRISINI
PROF. ING. GIOVANNI FUZIO

OTTOBRE 1954

adozione 02.10.1995

adeguato Del. G.R. 1641/1999

CAPO IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 2.05 - ZONE PRODUTTIVE: SUDDIVISIONE E NORME GENERALI

1. Le zone produttive si suddividono in :

- zone "E" per attività primarie di tipo EN, ET, ER, EA, ES, EZ;

- zone "D" per attività industriali, artigianali, commerciali e assimilate (insediamenti produttivi, DIP) e per attività di deposito/movimentazione connesse con il trasporto intermodale di persone e merci (DIT).

Tali zone sono principalmente destinate all'agricoltura, all'industria/artigianato/commercio/trasporti ed ai servizi per le imprese; da tali zone è esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi destinati alla custodia.

2. Nelle zone E le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34/22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRGC individua.

(1) 3. Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, produttive o destinati allo sport ed al tempo libero, già presenti in dette zone E alla data di adozione del PRGC, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti (manutenzione straordinaria e ristrutturazione) con aumento del volume non superiore al 10% di quello esistente per esigenze tecnologiche e/o di servizio; sono altresì consentiti interventi di completamento entro il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricazione fondiaria di 0,05 mc/mq.

Per le attività produttive non agricole, senza aumento della superficie sottratta alle attività agricole, si applicano alle superfici già asservite gli indici della zona DIT (art. 2.11) (escluso quello relativo al R₀); l'adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza. Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa (applicando la onerosità della zona DIT), e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

4. Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, è ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

(2) 5. Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni: residenziali (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, ecc.), per il tempo libero. La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art. 31 della legge statale n. 457/78, non può modificare la planivolumetria esistente salvo che per i volumi necessari per impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, comunque con maggiori volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio, sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRGC a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D-1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, vedasi il punto 2 dell'art. 2.07.

ART. 2.06 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO EN

1. Le zone per attività primarie di tipo EN sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione.

2. In esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili.

3. La edificazione, subordinata al rilascio di concessione edilizia, deve rispettare le prescrizioni generali di cui al precedente articolo, quanto nell'art. 2.2 lettera D), o quelle seguenti.

4. Parametri insediativi:

- Sf - superficie fondiaria minima (vignale): mq 6.300;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mq/mq, di cui 0,03 mq/mq destinati alla residenza di servizio;
- Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della Sf;
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;
- Dc - distanza dai confini: min. ml 10,00;
- Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10,00; provinciali, regionali e statali, secondo DM 01.08.68;
- US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia (vale per tutte le tipologie di zone E).

5. Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRGC individua.

6. Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli od associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità) l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

7. In questa zona EN è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di sviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

8. Nella zona EN è consentita la sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono in spazi naturali, quali il "golf" e la "corsa d'orientamento", che non modificano l'assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata sua rimessa a coltura. La eventuale costruzione di club house deve rientrare nella applicazione dell'indice di fabbricabilità della zona.

Il rilascio della concessione edilizia onerosa, sia per la sistemazione del terreno sia per la edificazione, è subordinata alla preliminare acquisizione di parere favorevole espresso sul progetto dalla Federazione Italiana Golf (per i campi di golf) o della Federazione Italiana Sport Orientamento (per i Campi di corsa orientamento) o della competente federazione italiana per altri sport, ed alla stipula di specifica convenzione (da approvarsi dal Consiglio Comunale) al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

9. Nella zona EN sono insediabili le imprese agricole considerate "insediamenti civili" (Disposizione MM LL PP 08.05.1980) che, pur dando luogo a scarichi terminali, abbiano le seguenti caratteristiche:

- a. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura;
- b. imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

- c. imprese dedite ad allevamenti avicoli o simili che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d. imprese di cui ai precedenti punti a, b, che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano iscritte con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

ART. 2.07 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIA DI TIPO ET (TUTELA).

1. Le zone, perimetrare nella tavola D.1, per attività primarie di tipo ET sono destinate in prevalenza all'agricoltura e alla tutela di caratteristiche naturali e paesaggistico/ambientali.

Non vi sono ammesse attività industriali o estrattive; vi sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, la residenza e l'agriturismo, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra riportate e di quelle in appresso specificate.

2. Sono articolate in "ambiti di valore distinguibile" (ETC) e "ambiti di valore relativo" (ETD), così come individuati nella tavola D.1 (i primi, con il tratteggio a quadrati con diagonale; i secondi, delimitati dal perimetro esterno dei primi ed il limite di zona).

Gli interventi di trasformazione dell'assetto esistente in detti ambiti, sempre sottoposti a concessione edilizia, devono salvaguardarne gli aspetti peculiari e valorizzarli: i relativi progetti prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia Comunale, vanno istruiti -per gli aspetti paesaggistico/ambientali- anche da parte del membro "esperto" (laureato in ingegneria o architettura, già segnalato dal competenti ordini professionali con documentata formazione ed esperienza nel settore) con motivata e firmata relazione. In assenza del membro esperto, tale relazione va formulata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In attuazione delle leggi n.1497/1939 e n.431/1985, i progetti relativi a interventi ricadenti negli ambiti ETC, dopo il favorevole parere della CEC, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge n.1497/1939 ed all'art.82 del DPR n.616/77.

In mancanza della relazione scritta del membro esperto, sono sottoposti alla procedura dell'autorizzazione anche i progetti relativi agli interventi ricadenti negli ambiti ETD.

I progetti relativi a interventi ricadenti nelle maglie della zona ET devono contenere una dettagliata documentazione grafica/fotografica/scritta attestante le specificità, la consistenza e lo stato delle componenti naturali e artificiali (che motivano il regime di tutela) ricadenti nell'area investita dal progetto, con la distinzione tra area direttamente impegnata dalla componente (area di pertinenza) e area individuata come necessaria per il suo rispetto (area annessa).

3. Negli ambiti ETC sono autorizzabili opere finalizzate:

- al mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico;
- al recupero ed alla valorizzazione sia delle peculiarità vegetazionali e faunistiche dei siti, sia delle presenze archeologiche e architettoniche;
- al limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, con i seguenti parametri:

- . Sf - superficie fondiaria minima (lotta)(da cui vanno escluse le superfici coperte da bosco o macchia, comprese le radure interne): mq 12.600;
- . If - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;
- . H - altezza massima: ml 4,00;
- . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
- . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
- . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

4. I progetti delle opere autorizzabili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. nelle maglie ETC attraversate dalle lame (San Giorgio, Lama Cupa, Casino Arnagnola):
- a.1- nell'alveo, non sono autorizzabili opere di trasformazione, fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (pulizia del letto fluviale), al disinquinamento, alla disinfestazione, ed all'esecuzione di opere pubbliche interrate che, ad opera eseguita, restituiscano il sito nella situazione originaria;

a.2- non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 150 ml dall'argine/sponda dell'alveo;

- b. nelle maglie ETC con presenza di bosco o macchia (sud lama S.Giorgio, nord lama S.Giorgio, nord masseria S.Francesco, masseria Le Monacelle, villa Azzone, nord casino Manzari):

b.1- nel bosco non sono autorizzabili opere di trasformazione della vegetazione forestale, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate e le normali pratiche silvocolturali;

b.2- nel bosco e nella macchia (comprese le radure interne e marginali) non sono autorizzabili opere di edificazione;

b.3- non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 100 ml dal limite del bosco e della macchia;

- c. nelle maglie ETC con presenza di elementi archeologici e architettonici (individuati nella tavola D.1), non sono autorizzabili opere di edificazione a distanza inferiore di 50 ml dal limite dell'edificato esistente o dell'area archeologica, salvo che la stessa non si inquadri in un intervento di recupero e/o valorizzazione della preesistenza; per gli interventi interessanti aree archeologiche ed immobili vincolati, dopo il favorevole parere della CEC, sono sottoposti alla procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui alle leggi n.1497/1939, n.1089/1939 ed all'art.82 del DPR n.616/77.

5. Negli ambiti ETD sono autorizzabili opere finalizzate:

- alla salvaguardia dei sistemi naturali e delle visuali panoramiche;

- al limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, con i seguenti parametri:

. Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 12.600;

. Ifi - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,02 mc/mq;

. H - altezza massima: ml 4,00;

. Dc - distanza dai confini: ml 10,00;

. Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;

. US - le aree per le urbanizzazioni secondarie o per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

6. Negli ambiti della zona ET le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visti apparecchiati "a secco".

7. Il nuovo edificato nella zona ET deve rispettare il più possibile le caratteristiche ambientali del contesto e, in particolare:

- le murature a vista, o intonacate o scialbate non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;

- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui;

- gli infissi possono essere di legno naturale o verniciato o di acciaio preverniciato; è escluso l'uso di avvolgibili.

Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della l.n.1089/1939 o di edifici di interesse ambientale, vincolati a norma della l.n.1497/1939, il Comune deve chiedere, previo parere favorevole della CEC, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS oppure Regione).

8. Nelle maglie ET3, ET4, ET5, ET6, la superficie già tipizzata C5 dal Programma di Fabbricazione, esprime il volume in conformità dell'indice di fabbricabilità di detto PdF; tale volume è insediabile nella maglia CE.E di PRG, eventualmente modificandone i parametri edilizio/urbanistici, previo piano di lottizzazione integrativo o modificativo di quello già convenzionato.

(3) ART. 2.08 - ZONA PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO ER (RESIDENZIALI),
EA (AGRITURISMO), ES (SPORT).

1. Le zone per attività primarie di tipo ER, ~~EA~~, ~~ES~~ sono prevalentemente destinate alle attività agricole. In esse possono essere insediate attività complementari finalizzate al mantenimento delle caratteristiche



3. Art.2.06 (zone EA e ES): le zone "EA" e "ES" sono riclassificate come zone "EN" normali e pertanto:

- al primo comma si sopprimono le parole "EA", "ES" e "di tipo agrituristico (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES)";
- si sopprimono interamente il 3°, il 4° ed il 5° comma;
- in calce all'articolo si inserisce:

"Le zone EA e ES sono riclassificate come zone agricole normali EN, disciplinate dall'art.2.06."



paesaggistico/ambientali derivanti dalla conduzione agricola dei siti: di tipo residenziale (ER, concessione edilizia onerosa), di tipo ~~agrituristico (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES)~~, anche per il mantenimento/recupero di strutture esistenti.
Non vi sono ammesse attività industriali ed estrattive.

2. La edificazione nelle maglie della zona ER, subordinata al rilascio della concessione edilizia anche onerosa, deve rispettare i seguenti parametri:

- . Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 6.300;
- . Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
- . H - altezza massima: ml 7,00;
- . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
- . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
- . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.
- . le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visli apparecchiati "a secco".

3. Nelle maglie delle zone EA e ES sono autorizzabili:

- attrezzature al suolo (campi sportivi, piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, spazi attrezzati per manifestazioni, percorsi "verdi", attività vivaistiche, ecc.) nella misura massima del 20% (escluse le aree piantumate) della superficie della maglia di PRGC, con distinte concessioni edilizie rilasciate ai singoli proprietari, conseguenti alla approvazione di un progetto unitario per l'intera maglia di PRGC sottoscritto da tutti i proprietari dei suoli ricadenti nella maglia stessa;
- nuove costruzioni, connesse con l'uso di dette attrezzature.

4. Le nuove edificazioni nelle zone EA e ES, subordinate al rilascio di concessione edilizia, devono rispettare i seguenti parametri:

- . Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 6.300;
- . Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati alla residenza;
- . H - altezza massima: ml 8,00;
- . Dc - distanza dai confini: ml 10,00;
- . Ds - distanza dalle strade: secondo DIM 01.08.68;
- . US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.
- le recinzioni devono essere "a giorno" o in pietra con paramenti visli apparecchiati "a secco".

5. Nelle zone EA e ES il rilascio della/e concessione/i edilizia/e è subordinato alla stipula di convenzione/i al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

Le strutture ~~insediamenti~~ complementari autorizzabili in dette maglie devono essere conformi alle definizioni della tr. n.12/1989

ART. 2.09 - ZONA PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO EZ (ZOOTECNIA)

1. Le maglie della zona per attività primarie di tipo EZ sono destinate, in prevalenza, agli insediamenti produttivi per attività zootecniche (non rientranti negli "insediamenti civili" ai sensi della Disp.MM LL PP 08.05.1980) con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

L'intervento in dette maglie è subordinato al rilascio di concessione edilizia correlata ad un unico progetto, esteso a tutta la maglia di PRGC, conforme ai seguenti parametri:

- Sf - superf. fondiaria minima (lotto): maglia di PRGC;
- Rc - rapporto di copertura max: 2% del lotto;
- Iff - indice di fabbr. fondiaria: 0,05 mc/mq di cui 0,03 destinabili alla residenza;
- H - altezza massima: ml 8,00 salvo volumi speciali;
- P - parcheggi: minimo 10% del lotto;
- Dc - distanza dai confini: min. 10 ml;
- Ds - distanza dalle strade esterne al perimetro della maglia: min. ml. 20;
- US - Servizi: min. 10% della superficie della maglia.

2. Nell'ambito della volumetria e superficie coperta prescritte, sono consentiti uffici ed alloggi di servizio per il personale per una superficie max pari al 10% della superficie coperta.

E' consentito realizzare ampliamenti, nella misura massima del 50% della superficie della maglia tipizzata, e con gli stessi parametri della zona EZ, nella zona EN contigua alla stessa, con concessione edilizia subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario scaturente da un piano di sviluppo aziendale.

3. Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della USL competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche delle leggi n.319/ 1976 e n.650/1979); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.

ART. 2.10 - ZONA PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI SOTTOPOSTE A P.I.P. (DIP).

1. La zona DIP è articolata in maglie di completamento già sottoposte a piani per insediamenti produttivi, per le quali il PRGC conferma le destinazioni d'uso di cui all'art.27, comma 6°, della legge n.865/1971, di aree destinate alla "realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico", e ne recepisce gli strumenti urbanistici esecutivi con le relative normative.

2. Nel caso di varianti a detti strumenti, fermi restando i carichi insediativi, le eventuali nuove destinazioni d'uso (agroindustria, agroalimentare, ecc.) devono sempre rientrare in quelle elencate nel citato art.27 della legge 865/71 e prevedere residenze soltanto di servizio/custodia.

ART. 2.11 - ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO/MOVIMENTAZIONE PER IL TRASPORTO INTERMODALE DI PERSONE E MERCI (DIT).

1. La zona DIT è destinata ad attività connesse con il deposito/movimentazione per il trasporto intermodale di persone e merci e per quelle ad esse assimilate, comunque di tipo non nocivo; vi possono essere insediate anche le attività di servizio e quelle annesse (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia).

2. Gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera maglia di PRGC. Tale strumento deve prevedere aree per urbanizzazioni secondarie e per servizi nella misura minima del 10% dell'area dell'intera maglia, e deve altresì prescrivere che i singoli progetti rispettino i seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria minima (lotto): mq 2.000;
- If - indice di fabbricabilità fondiaria max: 2,00 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura massima: 40% del lotto;
- P - parcheggi: min. 25% del lotto;
- H - altezza massima: ml 8,50 salvo volumi speciali;
- Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: minima ml 10;
- Ds - distanza dalle strade : minimo ml 5,00.

Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di un alloggio di servizio avente le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare.

Se lo strumento urbanistico esecutivo è di iniziativa privata, le opere di urbanizzazione vanno realizzate dai lottizzanti ed il loro uso pubblico va regolamentato da apposite convenzioni.

