

COMUNE DI MELENDUGNO
PROVINCIA DI LECCE

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme tecniche aggiornate a seguito delle prescrizioni e condizioni dettate dal C.U.R., di cui alla delibera G.R. n°105 del 13/02/2001.

Testo coordinato con evidenziazione in neretto delle parti aggiunte e/o modificate.

MODIFICHE E INTEGRAZIONI APPORTATE A SEGUITO DELLE DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI, SUCCESSIVE AL PARERE DEL C.U.R. E ALLE DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE..

MODIFICHE E INTEGRAZIONI APPORTATE A SEGUITO DELLE SUCCESSIVE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

Aggiornamento al Dicembre 2017

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

I.1 – Applicazioni del piano

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle vigenti leggi, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti vigenti.

I.2 – Finalità delle norme

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni e all'art. 17 della legge regionale n. 56/1980.

I.3 – Deroghe

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale solo nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e all'art. 30 della legge reg. n. 56 / 1980 e nel rispetto delle procedure ivi previste.

I.4 – Variazione d'uso

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati (o di parte di essi costituente unità funzionale) rispetto alla destinazione autorizzata è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi contributi. Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

I.5 – Indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

I.5.1 – St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G., coincidente di norma con i comparti di minimo intervento fissati dallo stesso, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi esistenti di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., comprese quelle destinate alla rete della viabilità (così come evidenziata negli allegati grafici di P.R.G.) nonché quelle dei relativi nodi e svincoli;
- le aree destinate a zona di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti anche se non esplicitamente indicate negli allegati grafici di P.R.G.

I.5.2 – I.f.t. = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto tra volume massimo costruibile (espresso in mc) e la Superficie territoriale (St) interessata dall'intervento (espressa in mq).

I.5.3 – Sf = Superficie fondiaria (mq)

Essa è costituita dalla parte residua della Superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria (ivi comprese le strade interne al comparto non riportate negli allegati grafici di P.R.G.) e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

I.5.4 – I.f.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento (espressa in mq).

I.5.5 – Sc = Superficie coperta (mq)

E' la proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra dell'edificio, delimitate dalle murature esterne perimetrali, con esclusione soltanto dei balconi aperti con aggetto inferiore a m 2,00 nonché degli sporti di gronda e delle pensiline con aggetto inferiore a m 2,00. Rientrano nella superficie coperta i balconi incassati rispetto al piano di facciata.

I.5.6 – Sp = Superficie di piano (mq)

E' rappresentata, per ciascun piano, dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente, con esclusione soltanto dei balconi aperti con aggetto inferiore a m 2,00 nonché degli sporti di gronda e delle pensiline con aggetto inferiore a m 2,00. Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata.

I.5.7 – H max = Altezza massima (ml)

L'altezza massima è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante sistemato secondo progetto, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici (se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 40%) ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto (qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%).

I.5.8 – Hp = Altezza lorda dei piani (ml)

E' rappresentata dalla differenza tra le quote dei pavimenti di due piani successivi o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dall'altezza media corrente tra il pavimento dell'ultimo piano e il piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto.

Per i fabbricati esistenti e coperti da volte in muratura, l'altezza lorda di piano sarà valutata in modo virtuale pari a m 3,50.

I.5.9 – V = Volume degli edifici (mc)

Il volume di un edificio è quello dei manufatti edilizi che emergono dal

terreno sistemato secondo il progetto, calcolato come somma delle superfici di piano moltiplicate per le rispettive altezze con esclusione dei volumi tecnici, dei porticati di uso pubblico e del vespaio fino ad un'altezza massima di cm 30.

Il volume dei seminterrati è computato per la parte comunque emergente.

Non sono da computare come volume gli aggetti di balconi aperti, sporti di gronda e simili fino alla profondità di ml 2,00.

Si intendono per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmini ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Non sono comunque da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Per quanto attiene ai fabbricati esistenti con copertura a volta in muratura, nel calcolo del volume viene considerata l'altezza virtuale così come definita al precedente punto I.5.8.

I.5.10 – Dc = Distanza dai confini (ml)

E' rappresentata dal minimo distacco tra le massime sporgenze del fabbricato e i confini del lotto stesso, con esclusione dei balconi realizzati in aggetto dalla facciata del fabbricato, con sporgenza uguale o inferiore a ml 1,20, salvo specifica diversa indicazione nella normativa di zona.

I.5.11 – Df = Distanza tra fabbricati (ml)

E' rappresentata dalla somma dei distacchi dal confine comune di due fabbricati edificati su lotti adiacenti.

I.5.12 – Ds = Distanza dalla strada (ml)

E' la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale e la massima sporgenza del fabbricato, con esclusione dei balconi realizzati in aggetto dalla facciata del fabbricato, con sporgenza uguale o inferiore a ml 1,20.

I.5.13 – Rc = Rapporto di copertura (%)

E' dato dalla percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

I.5.14 – Su = Superficie utile (mq)

E' data dalla somma delle superfici dei pavimenti dei vari piani misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Anche eventuali soppalchi (superfici sviluppantesi a quota diversa all'interno di altre superfici chiuse perimetralmente) sono da considerarsi come superfici utili.

I.5.15 – Cmi = Comparto di minimo intervento (mq)

E' la superficie minima di zona omogenea tipizzata dal P.R.G. da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo mediante strumento attuativo.

I.5.16 – Lm = Lotto minimo di intervento (mq)

E' l'area minima di zona omogenea tipizzata nel P.R.G. richiesta per ogni intervento edilizio diretto.

I.5.17 – S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria (vedere il successivo punto 1.8) individuata dal P.R.G. o da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti attuativi del P.R.G.

I.5.18 – S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria (vedere il successivo punto 1.9) individuata dal P.R.G. o da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti attuativi del P.R.G.

I.5.19 – Prescrizioni generali

Negli interventi ai sensi dell'art.9 della legge n.10 del 28.01.1977 nonché in tutti gli altri interventi previsti nelle varie zone del P.R.G. gli indici vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde preesistenti e che si intendono mantenere. Fanno eccezione unicamente le tradizionali costruzioni in pietra a secco un tempo utilizzate come ricovero e denominate " furni " o " furnieddhi ", che non saranno computate ai fini della dimostrazione del rispetto degli indici e parametri relativi alle zone E agricole (ved. zone E, prescrizioni comuni, punto H).

I.6 – Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

I.7 – Interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti come segue:

I.7.1 – Intervento di nuova costruzione

Riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera, o anche su area risultante da demolizione, effettuata prima dell'adozione del P.R.G., di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di edilizia.

I.7.2 – Intervento di demolizione

Consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico.

I.7.3 – Intervento di ricostruzione

Consiste nell'operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzata con la medesima concessione.

I.7.4 – Intervento di ampliamento

Comprende l'aggiunta di nuove parti in accrescimento a strutture preesistenti, con la conseguente realizzazione di un nuovo volume complessivo maggiore di quello preesistente.

I.7.5 – Intervento di sopraelevazione

Comprende l'ampliamento di una costruzione esistente al momento dell'adozione del P.R.G. esclusivamente in senso verticale.

I.7.6 – Intervento di manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle

finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per interventi di manutenzione ordinaria:

- la riparazione o il rifacimento di infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni esterne, a condizione però che non siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- la riparazione e il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e rivestimenti interni, di intonaci o tinteggiature interne;
- la riparazione, integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici (in ogni caso sono da osservare le disposizioni della legge n. 46/1990).

Sono escluse dalla ordinaria manutenzione le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

I.7.7 – Intervento di manutenzione straordinaria o di consolidamento

Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Si intendono per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- la pulitura esterna e il rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;
- la sostituzione, il consolidamento e il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali (solai e volte) necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, nè le quote delle strutture stesse;
- la demolizione di tramezzi interni non portanti ed il riattamento di locali interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;
- il rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale.

La esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

I.7.8 – Intervento di restauro e risanamento conservativo

Riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono, sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali, con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originarie ovvero preesistenti; ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano

elemento caratterizzante della tipologia edilizia;

- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche e tipologico -costruttive, purchè non presentino elementi di interesse storico-documentario del passaggio e della trasformazione dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- la esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza alterare gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione rispondenti alle modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

1.7.9 – Intervento di risanamento igienico - edilizio

E' quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico-edilizie, mantenendo la organizzazione tipologica, le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento sono compresi:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico, la demolizione di costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- l'aumento della superficie utile e del volume, nelle zone ove è espressamente indicato da norme specifiche e nella misura precisata dalle stesse, mediante ampliamenti per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

1.7.10 – Intervento di ristrutturazione edilizia

E' quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali (non rientranti nelle precedenti categorie), che possono portare anche a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibile nell'ambito delle strutture perimetrali esistenti.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi

l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

I.7.11 – Ristrutturazione con vincolo parziale

Riguarda quegli edifici i quali non presentano caratteristiche di completezza tali da richiedere l'intervento di restauro e risanamento conservativo (I.7.8); è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia. Per tali elementi valgono le norme di cui al punto I.7.8.

E' consentita la realizzazione di parti nuove complanari o la sopraelevazione qualora la parte esistente sia limitata al solo piano terra, a condizione che non si stravolga la tipologia, la morfologia e purchè gli interventi mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente.

I.8 – Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi sono, ai sensi dell'art.4 della legge 29.09.1964 n. 847 e dell'art. 19, titolo III, della L. R. n. 6 del 12.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni:

I.8.1 – Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

I.8.2 – Spazi di sosta e di parcheggio

Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

I.8.3 – Fognature

Le condotte idonee alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonchè le condotte di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

I.8.4 – Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e relativi accessori, nonchè le condotte di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

I.8.5 – Rete di distribuzione dell'energia elettrica- e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, nonchè del gas combustibile per uso domestico, comprese le condotte di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

I.8.6 – Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

I.8.7 – Rete telefonica

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

I.8.8 – Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità o al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

I.8.9 – Allacciamenti generali ed oneri indotti

I.8.10 – Smaltimento rifiuti

I.9 – Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 4 della legge 29.09.1964 n.847 e dell'art. 19, titolo III, della l.r. n.6 del 12.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

II.1 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore prevede i seguenti strumenti esecutivi (applicabili ove richiesto dalle norme di Piano):

- a) Piano Particolareggiato (P. P.);
- b) Piano di Recupero (P. R.);
- c) Piano di Lottizzazione (P. L.);
- d) Concessione Edilizia;
- e) Concessione Edilizia in deroga.

Il contenuto, gli elaborati, i modi di formazione e di approvazione degli stessi sono regolamentati dalle disposizioni contenute negli articoli dal 19 al 35 compreso della legge regionale n. 56 del 31.05.1980.

Per i Piani di Recupero valgono anche le disposizioni e le definizioni contenute negli artt. 27, 28, 30 e 31 della legge n. 457/1978.

Per l'attuazione del P.R.G. valgono i contenuti previsti negli artt. dal 36 al 39 compreso della predetta l.r. n. 56/1980, con la precisazione che per i P.P.A. valgono anche le disposizioni di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni e della legge n. 94 del 25.03.1982, art. 6.

II.1.1 - Interventi di cui gli artt.7, 8 e 9b della legge 28.01.1977 n. 10.

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui agli artt.7, 8 e 9b della legge 28.01.1977 n. 10 restano valide le convenzioni tipo di cui all'art. 37 della legge regionale n. 6 del 12.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni.

II.2 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il Programma Pluriennale di Attuazione ha durata per un periodo massimo di 5 anni.

L'obbligo della formazione del P.P.A. deve essere previsto dalla legislazione statale e/o regionale vigente.

Il P.P.A. ha le finalità ed i contenuti di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977 n. 10 ed - al titolo II della l.r. n. 6 del 12.02.1979 e successivi e modifiche ed integrazioni (ll.rr. n. 66/1979 e n. 6/1985).

In vista della redazione del pubblico avviso, che l'Amministrazione deve emanare per consentire - attraverso la più larga partecipazione democratica - l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del P.P.A., l'Amministrazione definisce criteri generali, da indicare nel pubblico avviso stesso, di carattere urbanistico e programmatico, utili al fine di indirizzare positivamente le partecipazioni di cui sopra.

II.2.1 - Contenuti del P.P.A.

Sono quelli previsti dall'art. 5 della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P.A. è formato dal Comune o dai Comuni consorziati in riferimento agli eventi demografici e socio-economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibili nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione del territorio.

Il P.P.A. contiene:

- a) - lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;
- b) - la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;
- c) - il dimensionamento, per il periodo di validità del P.P.A., degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;
- d) - l'individuazione, con criteri di globalità:
 - d.a) - delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. 02.04.1968 n.1444 inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;
 - d.b) - delle aree nelle zone omogenee di tipo C del D.M. 02.04.1968 n. 1444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi ovvero delimitate da comparti edificatori, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;
 - d.c) - delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B e C del D.M. 02.04.1968 n.1444, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per l'edilizia residenziale pubblica anche ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - d.d) - delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi;
 - d.e) - delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani degli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - d.f) - delle aree di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo. Nella individuazione delle aree vanno rispettati gli standards urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e comunque almeno nei minimi di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444; tale dotazione deve essere assicurata nel P.P.A. ancorchè negli strumenti urbanistici siano complessivamente individuati standards inferiori;
 - d.g) - degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- e) - l'indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d), sia mediante la formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 6/1979, sia direttamente mediante concessione edilizia;
- f) - il bilancio economico-finanziario del P.P.A., elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita. Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati alla esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel P.P.A.;

g) - l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo i casi previsti dall'art. 9 della l.r. n.6/1979 e successive modifiche ed integrazioni;

h) - l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al Comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e), nonché dei termini entro cui il Comune intende sia adottare gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai sensi del precedente punto e), sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

In ciascun P.P.A. il Comune deve osservare la proporzione stabilita dall'art. 2 della legge 28.01.1977 n. 10 (e così come indicata nelle normative di zona del P.R.G.) tra aree destinate alla edilizia residenziale pubblica ed aree destinate alla edilizia privata.

Le quantità previste nelle zone omogenee di tipo C devono essere distribuite con criteri di omogeneità nell'ambito di ciascun nucleo.

Tale proporzione deve essere obbligatoria anche per quei Comuni non dotati di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ancorché non siano tenuti alla loro formazione ai sensi dell'art.1 della legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni.

Tutti i Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. sono tenuti all'adozione di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni, entro il periodo di validità della l.r. n. 6/1979.

II.2.2 - Elaborati del P.P.A.

Sono quelli previsti dall'art. 8 della l.r. n. 6/1979 e precisamente:

- 1) - relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a, b, c dell'art. 5 e di cui agli artt. 6 e 7 della l.r. n. 6/1979;
- 2) - relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art. 5 della l.r. n. 6/1979;
- 3) - elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del P.P.A. negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d) dell'art. 5 della l.r. n. 6/1979, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nei quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di concessione singola;
- 4) - mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel P.P.A.;
- 5) - relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f, g ed h dell'art. 5 della l.r. n. 6/1979.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consiliare di approvazione del P.P.A..

II.2.3 - Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

Sono quelli consentiti dall'art. 9 della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28.01.1977 n. 10, precisando che gli interventi di cui alla lettera c) sono quelli necessari per la conservazione dell'immobile dal punto di vista

statico, tecnologico e funzionale, purchè non comportino aumenti di superfici.

La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28.01.1977 n.10, o di coltivatore diretto e bracciante agricolo è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28.01.1977 n.10, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (testo unico approvato con R.D. 28.04.1938 n. 1165 e successive modifiche ed integrazioni).

Gli interventi relativi agli annessi rustici od ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo od alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo, aziendali o di cooperative, conformi ai piani zonal o, in assenza, a seguito della certificazione del Comitato consultivo di cui all'art. II della l.r. n.15 del 03.03.1978 e successive modificazioni attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art.12 della legge 09.05.1975 n.153, ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.

Gli interventi nelle aree cimiteriali nonchè quelli di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al P.P.A..

Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. sono possibili anche gli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati ai sensi dell'art. 48 della legge n. 457/1978.

III - ZONE OMOGENEE

III.1 - PREMESSA

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444:

1) - ZONE RESIDENZIALI:

- A di conservazione, restauro e risanamento igienico -statico;
- B di completamento;
- C di espansione;

2) - ZONE PRODUTTIVE :

- D industriali, artigianali e turistiche;
- E di uso agricolo;

3) - ZONE DI USO PUBBLICO

- F per verde di quartiere e servizi relativi alle zone residenziali, attrezzature ed impianti di interesse collettivo, pubblici o di uso pubblico; viabilità;

4) - ZONE A VINCOLO SPECIALE.

NOTA BENE:

- L'adozione e/o l'approvazione del presente P.R.G. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentate e recepite in qualunque destinazione di zona; la regolarizzazione amministrativa di tali costruzioni deve seguire le prescrizioni delle specifiche leggi statali e regionali.
- Per gli edifici e/o attività esistenti e che siano in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G., sono consentiti solo interventi di manutenzione e/o di adeguamento dei cicli lavorativi, che non comportino ampliamenti dell'edificio.
- Gli indici di fabbricabilità non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti ad edifici esistenti, se non per ampliamenti degli stessi.
- A partire dalla data di adozione del P.R.G., in sede di progettazione degli interventi diretti e degli strumenti urbanistici esecutivi vanno rilevate le alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate tutelando anche gli apparati radicali; l'abbattimento di alberature esistenti può essere ammesso soltanto se previsto nel progetto approvato, e per ogni albero abbattuto va predisposta la sostituzione con altra/e pianta/e di idonea essenza.
- Gli strumenti urbanistici esecutivi adottati e/o approvati alla data di adozione del P.R.G. restano validi per quanto non esplicitamente modificato dal P.R.G. medesimo.
- La costruzione, anche senza opere infisse al suolo, e la installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizio, commerciali ed

altro, è consentita soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.R.G.

- Le richieste di rilascio di concessione edilizia inoltrate alla data di adozione del P.R.G. sulla base degli indici urbanistici (di cui al punto 1.5 delle presenti norme) così come definiti dal Programma di Fabbricazione potranno completare il loro iter sulla base di tali definizioni degli indici urbanistici, ferme restando le norme di salvaguardia relativamente alle destinazioni di zona e alle tipologie di intervento possibili su ciascuna zona. Potranno essere redatte sulla base delle definizioni date dal P. di F. di tali indici urbanistici anche le varianti in corso d'opera a concessioni già rilasciate alla data di adozione del P.R.G.
- Comparto di minimo intervento (Cmi): È la superficie minima di zona omogenea tipizzata dal P.R.G. da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo mediante strumento attuativo. I comparti di minimo intervento, individuati ai sensi dell'art. 51 lettera m della l.r. n. 56/1980, saranno attuati con le procedure e le modalità di cui all'art. 15 della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché agli artt. 19, 20, 21, 25, 26, 27 e 28 della l.r. n. 56/1980.

I comparti di minimo intervento sono stati individuati, con redazione di tabelle (allegate in calce all'allegato 10 di PRG) con i dati essenziali per ciascun comparto e la quantificazione delle aree a standards in base alle normative di zona:

- per tutte le zone che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno residenziale per i centri interni (zone C1 e C4);
- per le zone turistico-residenziali (C5, D7 e D8) della fascia costiera relativamente alle aree non edificate e/o non interessate da s.u.a. in itinere. Per tutti gli s.u.a. in itinere valgono i comparti di cui all'allegato 7 di PRG.

(Nota: i dati riportati nelle tabelle scaturiscono da misurazioni effettuate nella scala della cartografia di PRG; pertanto nella strumentazione attuativa le tabelle andranno rielaborate, se necessario, facendo riferimento alla superficie reale dei comparti.)

Per tutte le altre zone omogenee, con le eccezioni dei comparti espressamente indicati nell'allegato 10 di PRG e ad eccezione delle zone omogenee nelle quali è consentito l'intervento diretto - anche a seguito di s.u.a. approvato a norma di legge -, ogni localizzazione di zona omogenea costituisce comparto di minimo intervento.

PER LA FASCIA DI 300 METRI DI CUI ALLA LEGGE REG. N. 56 DEL 31.05.1980 ART. 51 LETTERA F E SUCC. MOD. ED INTEGRAZ. VALGONO LE DISPOSIZIONI DEL MEDESIMO ART. 51; LE ZONIZZAZIONI DI P.R.G. RICADENTI IN TALE FASCIA, CON ESCLUSIONE DI QUELLE RELATIVE ALLE AREE DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R. 11.05.1990 N. 30 E SUCCESSIVE MODIFICHE, SARANNO VALIDE SOLO SE COMPATIBILI CON LE PRESCRIZIONI DEL P.U.T.T. "PAESAGGIO E BENI AMBIENTALI" DELLA REGIONE PUGLIA, UNA VOLTA CHE LO STESSO AVRÀ OTTENUTO LA DEFINITIVA APPROVAZIONE.

III.2 ZONE A D'INTERESSE STORICO

III.2.1 Zona A1 - CENTRO STORICO

DESTINAZIONI D'USO: residenze; servizi sociali; uffici ed istituzioni pubbliche; associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ecc.; ristoranti, bar, locali per il tempo libero in generale; artigianato con esclusione delle attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; attrezzature a carattere religioso; locali per il commercio al dettaglio; teatri e cinema; uffici pubblici e privati, studi professionali, con esclusione degli uffici bancari; garages di uso pubblico;

INTERVENTI AMMESSI: quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/1978, e cioè:

- 1) - manutenzione ordinaria;
- 2) - manutenzione straordinaria;
- 3) - restauro;
- 4) - risanamento conservativo;
- 5) - ristrutturazione, anche con vincolo parziale;
- 6) - demolizione e ricostruzione;
- 7) - ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di cui ai nn. 5, 6 e 7 saranno possibili solo dopo l'approvazione dei Piani di recupero di cui alla legge 457/1978 e il cui perimetro è individuato nelle tavole del presente PRG. Varianti a tale perimetro saranno ammesse anche se incluse nel Documento Programmatico Preliminare alla formazione del PPA, da approvarsi secondo le modalità previste dalle leggi regionali n. 6 e 66 del 1979 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono da escludere, in particolare, interventi che prevedano la demolizione di elementi costruttivi di valore storico (volte, portali, cornici, stemmi e simili) se non per impossibilità documentata di intervenire con opere di consolidamento per la conservazione degli stessi.

È fatto espresso divieto di usare materiali di finitura esterna (ivi comprese le dipinture) estranei a quelli tradizionalmente adoperati nell'architettura minore dei centri storici della zona. Apposita ordinanza sindacale potrà assegnare un termine entro il quale singoli edifici o gruppi di edifici dovranno adeguarsi, specie per i prospetti su spazi pubblici, alle norme del presente comma.

Sono incoraggiati gli accorpamenti di proprietà al fine del miglioramento delle condizioni di abitabilità degli immobili, della riqualificazione della loro destinazione d'uso e della ricostituzione della originaria consistenza di unità immobiliari frazionate.

Tutti gli interventi, con la sola esclusione di quelli di cui ai nn. 1 e 2 relativamente alle opere che non comportino modifiche di prospetto e, con specifico riferimento al n. 2, che non comportino demolizione di elementi costruttivi e particolari di valore storico e/o architettonico, dovranno ottenere il parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia.

Le presenti norme non valgono per gli immobili ricadenti nel regime della legge n. 1089/1939; per questi immobili tutti gli interventi dovranno ottenere il nulla-osta della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia.

III.2.2 Zona A2 - RISPETTO AL CENTRO STORICO

DESTINAZIONI, INDICI, PARAMETRI COME ZONA B1.

INTERVENTI AMMESSI COME ZONA B1; INOLTRE SONO POSSIBILI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (ved. n. I.7.11)

In caso di sostituzione edilizia, se l'I.f.f. esistente eccede i 5 mc/mq è consentita la ricostruzione con il medesimo I.f.f. ma con il rispetto della normativa del presente P.R.G. relativa alle nuove costruzioni.

Tutti gli interventi dovranno mirare ad un carattere di omogeneità con l'esistente di valore storico e/o architettonico. Le nuove costruzioni, le sostituzioni edilizie e le sopraelevazioni dovranno ottenere il parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia.

Per gli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale sono da escludere, in particolare, lavori che implicino la demolizione di elementi costruttivi di valore storico (volte, portali, cornici, stemmi e simili) se non per impossibilità documentata di intervento volto alla conservazione degli stessi.

È fatto espresso divieto di usare materiali di finitura esterna (ivi comprese le dipinture) estranei a quelli tradizionalmente adoperati nell'architettura minore dei centri storici della zona. Apposita ordinanza sindacale potrà assegnare un termine entro il quale singoli edifici o gruppi di edifici dovranno adeguarsi, specie per i prospetti su spazi pubblici, alle norme del presente comma.

In tutte le nuove costruzioni o nelle sostituzioni edilizie sono da reperire gli spazi a parcheggio nella misura stabilita dalla legge.

Le presenti prescrizioni **non (55)** hanno valore per tutti quegli immobili ricadenti nel regime vincolistico della legge n. 1089/1939.

III.2.3 Zona A3 - NUCLEI ANTICHI E/O EDIFICI D'INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA.

Tali nuclei e/o edifici sono stati individuati al di fuori delle zone A1 e A2 e sono riportati con coloritura in nero degli immobili interessati. Gli interventi su tali immobili sono quelli indicati ai nn. 1, 2, 3 e 4 delle zone A1 e dovranno tutti essere compatibili con le loro caratteristiche originarie e con il carattere storico degli stessi; in particolare non potranno prevedere demolizioni di alcun genere se non per eventuali aggiunte prive di valore storico; saranno consentiti ampliamenti - nella misura massima di 8 mq di superficie lorda - solo se riguardanti servizi igienici in fabbricati che ne siano sprovvisti e non possano reperire al loro interno tale spazio. Le aree di pertinenza dovranno rimanere inedificate e dovranno essere sistemate decorosamente.

È fatto espresso divieto di usare materiali di finitura esterna (ivi comprese le dipinture) estranei a quelli tradizionalmente adoperati nell'architettura minore dei centri storici della zona; tale divieto è esteso anche alla sistemazione delle aree di pertinenza.

Quando questi immobili ricadano in zona tipizzata B di completamento le destinazioni ammesse sono quelle delle zone A1; le loro aree di pertinenza così come esistenti alla data di adozione del P.R.G. non potranno essere alienate (in tutto o in parte) separatamente dagli immobili medesimi, costituendo, gli immobili e le aree di pertinenza, per ciascuna unità funzionale individuabile alla data di adozione del P.R.G., comparti di minimo intervento unitari.

Qualora i nuclei e/o edifici di cui alla presente normativa ricadano in zona D13 o D14 la normativa delle zone A3 va integrata con quella della zona D13 o D14 medesima. Anche in questo caso le aree di pertinenza di tali immobili così come individuate sulle tavole di P.R.G. non potranno essere alienate (in tutto o in parte) separatamente dagli immobili medesimi.

Qualora i nuclei e/o edifici ricadano in zona agricola E sono sempre possibili gli interventi consentiti nelle zone E medesime; gli eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere ubicati nel rispetto delle caratteristiche storiche e ambientali degli immobili esistenti in modo da non costituire forte interferenza visiva con i fabbricati esistenti. In sede di richiesta di concessione edilizia si potrà opportunamente documentare l'assenza dell'interesse storico o architettonico con contestuale scarsa importanza nel contesto dei fabbricati esistenti per la eventuale parte dei fabbricati per i quali si richiedano interventi diversi da quelli consentiti. Per quanto riguarda il nucleo di Roca Nuova, ricadente in zona F2, apposite deroghe alla presente normativa potranno essere eventualmente accordate, con delibera di Consiglio Comunale, se previste in progetti di intervento di iniziativa pubblica aventi come fine la salvaguardia, il recupero e la rivitalizzazione del borgo medievale.

Tutti gli interventi, con la sola esclusione di quelli riportati nelle norme per le zone A1 al n. 1 e al n. 2 (per questi ultimi limitatamente alle sole opere che non comportino modifiche di prospetto), dovranno ottenere il parere della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia.

Le presenti prescrizioni non hanno valore per tutti quegli immobili ricadenti nel regime vincolistico della legge n. 1089/1939.

III.2.4 - A4 – BENI IMMOBILI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E/O ARCHEOLOGICO

Tali beni e manufatti, individuati sulle tavole di P.R.G., comprendono:

- i due dolmen ubicati nella campagna tra Melendugno e Calimera, individuati sulle tavole di P.R.G. con apposita simbologia:
 - 1 - Dolmen Gurgulante
foglio 26 part. 69
(proprietà privata)
notifica di interesse archeologico del 20.01.1910;
 - 2 - Dolmen Placa
foglio 44 part. 37
(proprietà privata)
notifica di interesse archeologico del 12.11.1910;
- i numerosi insediamenti rupestri, grotte, cripte e frantoi ipogei ubicati in tutto il territorio comunale e individuati sulle tavole di P.R.G. con la medesima numerazione di cui appresso inserita in un quadrato:
 - 3 - insediamento rupestre (Roca Vecchia):
foglio 24 part. 42 e foglio 42 part. 15
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile);
 - 4 - insediamento rupestre (entroterra di Roca Vecchia):
foglio 23 partt. 120, 121, 122, 123, 141, 142, 143, 240
(proprietà privata);
 - 5 - insediamento rupestre (Torre dell'orso):
foglio 42 part. 15
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile);
 - 6 - insediamento rupestre (S. Andrea):
foglio 65 part. 20
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile);
 - 7 - grotta della Poesia (Roca Vecchia):
foglio 42 part. 15
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile, declaratoria in data 28.01.1984);
 - 8 - cripta:
foglio 79 part. 40
(proprietà privata);

- 9 - cripta:
foglio 77 part. 1
(proprietà privata);
- 10 - cripta:
foglio 77 part. 51
(proprietà privata);
- 11- cripta:
foglio 81 part. 141
(proprietà privata);
- 12- cripta (Roca Vecchia):
foglio 24 part. 228
(proprietà privata, ricadente nell'area archeologica di Roca Vecchia, vincolata ex lege n. 1089/1939);
- 13- cripta (Roca Vecchia):
foglio 24 part. 42
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile);
- 14- grotta di San Cristoforo (Torre dell'Orso):
foglio 65 part. 20
(proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile, declaratoria in data 22.02.1985
- 15- cripta (Torre dell'Orso):
foglio 42 part. 109
(proprietà privata);
- 16- frantoio ipogeo (Melendugno)
foglio 31 part. 1
(proprietà privata).

E' fatto assoluto divieto di effettuare su tali beni interventi di qualunque tipo, anche solo di manutenzione ordinaria, senza il nulla-osta preventivo della Soprintendenza competente.

Per tutti i beni di cui sopra ricadenti in zona E agricola, in attesa della elaborazione di uno studio particolareggiato, **valgono le disposizioni del PUTT/P approvato, con particolare riferimento alle relative fasce di rispetto. Le eventuali costruzioni presenti all'interno di tali aree, se regolarmente edificate e/o legittimate, potranno essere oggetto unicamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

III.3 - ZONE B DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Per le zone B in Melendugno e Borgagne evidenziate nell'allegato 7 di P.R.G. è stato approvato lo studio particolareggiato con D.P.G.R. n. 2188 del 6.10.1978 e i successivi approfondimenti integrativi con deliberazione G.R. n. 5760 dell' 8.10.1979.

Per altri comparti di zone B della fascia costiera sono stati approvati i relativi Piani Quadro (vedere legenda allegato 7), ormai quasi totalmente attuati.

INTERVENTI AMMESSI: opere di bonifica igienica e/o distributiva di fabbricati esistenti; ampliamenti e/o sopraelevazioni; edilizia di sostituzione; nuove costruzioni.

PRESCRIZIONI COMUNI:

-- Nel caso di interventi che prevedano la demolizione totale e ricostruzione di un edificio, qualora gli indici e parametri del fabbricato da demolire eccedano quelli previsti per la zona in questione, è consentita la realizzazione, nel nuovo fabbricato, di una superficie lorda dei piani fuori terra pari, al massimo, a quella esistente nel fabbricato da demolire, con lo stesso numero di piani fuori terra, altezza massima contenuta in quella esistente e senza aumento del rapporto di copertura. Per le sostituzioni edilizie relative a fabbricati a destinazione alberghiera ubicati nelle zone B5 e funzionanti alla data di adozione del P.R.G. sono invece valide le norme riportate nelle zone B5.

III.3.1 - ZONE B1 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI

Costituiscono gli insediamenti di più recente formazione rispetto alle zone A e privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali delle stesse; le caratteristiche degli isolati sono unitarie con edificazione prevalentemente a filo stradale e con fronti su strada pressochè saturi. Tutte le maglie urbane sono urbanisticamente definite.

Destinazioni d'uso consentite:

- p.t. esistente: destinazione di tipo residenziale, commerciale, per attività legate al tempo libero e ad uffici e studi professionali, piccoli locali artigianali, con esclusione dei locali per il commercio all'ingrosso e dei locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- primo piano e sopraelevazioni: abitazioni, uffici;
- sostituzioni edilizie e nuove costruzioni: uffici pubblici, sedi di istituzioni di diritto pubblico, di Enti ecc., abitazioni, studi professionali, attività commerciali, laboratori artigianali e depositi limitatamente allo scantinato e al p.t. e con esclusione delle attività nocive, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. = 5,00 mc/mq

RC = 70%

Numero piani fuori terra: 2 compreso il p.t.

È consentita una edilizia perimetrale chiusa.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

Sopraelevazioni

Nelle sopraelevazioni si dovrà tenere conto delle condizioni igienico-sanitarie del piano terra esistente ed anzi tendere ad un loro miglioramento.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

L'altezza max dei fabbricati, ivi compreso il p.t. esistente, dovrà essere contenuta in ml 8,50; sarà consentita un'altezza maggiore - con un massimo, comunque di ml 9,00 - solo se l'estradosso della copertura del p.t. è ad una quota superiore a m 5,00.

Distacchi dagli edifici e dai confini: le sopraelevazioni saranno realizzate in aderenza o sul confine se il fabbricato sottostante è in aderenza o sul confine; se il fabbricato a p.t. non è realizzato in aderenza o sul confine, la sopraelevazione deve rispettare un distacco minimo pari a ml 1,50 da tutti i confini (anche quello interno) e di ml 3,00 dai fabbricati prospicienti siti nei lotti confinanti. Questi distacchi devono essere

misurati nei punti di massima sporgenza di tutti gli elementi dei fabbricati, e quindi anche di eventuali balconi in aggetto, di qualsiasi luce.

I distacchi di cui sopra valgono sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Parcheggi: nella quantità prevista dalla legislazione vigente.

Ampliamenti, sostituzioni edilizie e nuove costruzioni

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

Il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano la realizzazione di un'opera pubblica ovvero ogni qualvolta sia necessario allargare la sede stradale su cui il lotto prospetta, nonché tutte le volte che ciò sia richiesto dalla C.E.C. per armonizzare l'intervento con i fabbricati adiacenti; l'area relativa dovrà essere ceduta a titolo gratuito, ma la relativa superficie potrà essere considerata per il calcolo del volume realizzabile e del rapporto di copertura.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

Distacchi dagli edifici e dai confini: i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o sul confine; se viceversa non saranno realizzati in aderenza o sul confine, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini (anche di quello interno) di ml 1,50 e di ml 3,00 dagli edifici ubicati sui lotti confinanti. Ciò sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi in aggetto, di qualsiasi luce, di porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Occorre in ogni caso, in presenza di distacchi dai confini, che siano rispettate contemporaneamente anche le norme relative agli spazi interni (vedere Regolamento Edilizio); pertanto il fabbricato che, distaccatosi dal confine nella parte anteriore del lotto, voglia riportarsi sul confine stesso in aderenza al fabbricato edificato sul lotto adiacente, potrà farlo solo se saranno verificate anche le norme sugli spazi

interni stessi, ed in particolare quelle sulle chiostrine, tenendo conto anche delle pareti del fabbricato adiacente.

Parcheggi: nella quantità prevista dalle norme vigenti.

Nelle sostituzioni edilizie, previo piano particolareggiato riferito ad un'intera maglia, con intervento limitato da un intero fronte stradale con risvolto di almeno ml 10,00 sulle strade laterali, saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

- $R_c = 75\%$;
- $I_f = 5,00 \text{ mc/mq}$ o quello preesistente, con esclusione del volume di eventuali porticati di uso pubblico;
- $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ ml}$
- Numero dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

III.3.2 - ZONE B2 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI GIÀ DISCIPLINATE CON STUDI PARTICOLAREGGIATI

Costituiscono gli insediamenti di ancora più recente formazione con prevalente destinazione residenziale e a volte con arretramento dal filo stradale, la cui edificazione è stata, già in sede di P. di F., disciplinata dallo studio particolareggiato e dai successivi approfondimenti integrativi (vedere allegato 7). A tali elaborati hanno fatto seguito gli studi unitari dei comparti - individuati nello studio particolareggiato - approvati in sede comunale, le cui previsioni dovranno essere rispettate in sede di richiesta di concessione edilizia in tutti i casi di coincidenza delle stesse con le norme del presente P.R.G.

Gli interventi in queste maglie urbane, allo stato attuale pressochè tutte urbanizzate, dovranno, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n. 1444 o da strumenti attuativi vigenti (studi di approfondimento integrativo del comparto); in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita dallo studio di comparto e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutate a prezzo vigente di esproprio. La cessione delle aree di cui sopra dovrà avvenire anche per quei comparti, evidenziati in Melendugno e Borgagne con la lettera B nell'elaborato dei comparti di minimo intervento, all'interno dei quali il P.R.G. ha individuato alcune aree a standard. Anche in questi comparti sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto delle normative di zona, previa cessione delle aree di cui sopra.

Destinazioni d'uso consentite:

p.t. esistente: destinazione di tipo residenziale, commerciale, per attività legate al tempo libero e ad uffici e studi professionali, piccoli laboratori artigianali, con esclusione dei locali per il commercio all'ingrosso e dei locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

primo piano e sopraelevazioni: abitazioni, uffici;

sostituzioni edilizie e nuove costruzioni: uffici pubblici, sedi di istituzioni di diritto pubblico, di Enti ecc., abitazioni, studi professionali, attività commerciali, laboratori artigianali e depositi limitatamente allo scantinato e al p.t. e con esclusione delle attività nocive, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.

In tali zone il PRG si attua mediante nuova concessione edilizia per singoli edifici:

- a) – concessione singola:
l.f.f.: 5,00 mc/mq
Numero dei piani fuori terra: 2 compreso il p.t.
Rc = 70%
L'altezza massima dei fabbricati, ivi compreso il p.t. esistente, dovrà essere contenuta in ml 8,50, e in rapporto alla larghezza stradale dovrà essere pari a 1,5.
Distacchi dall'asse stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti;
Distacchi dagli edifici: m 3,00;

Distacchi dai confini: m 1,50.

- b) – concessione singola previa lottizzazione o studi di approfondimento integrativo di tipo planovolumetrico estesi all'intera maglia:
I.f.f.: 3,50 mc/mq;
Numero dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.;
Rc = 70%;
Altezza massima: m 10,50;
Altezza in rapporto alla larghezza stradale: 1,5;
Distacchi dall'asse stradale: in linea con gli edifici esistenti circostanti e comunque, in assoluto non inferiori a m 5,00;
Distacchi minimi dagli edifici:
- in rapporto all'altezza dell'edificio più alto: 1;
- in assoluto: m 10,00 per pareti finestrate, m 5,00 per pareti non finestrate;
Distacchi dai confini: i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o sul confine. Se viceversa non saranno realizzati in aderenza o sul confine, dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi da tutti i confini (anche da quello interno):
- in caso di parete finestrata ml 5,00;
- in caso di parete non finestrata ml 2,50;
I distacchi relativi alle pareti finestrate valgono anche nel caso che una sola delle pareti prospicienti sia finestrata.
I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi, porticati, ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Sia nel caso a) che nel caso b) occorre sempre, in presenza di distacchi dai confini, che siano rispettate contemporaneamente anche le norme relative agli spazi interni (vedere Regolamento Edilizio); pertanto il fabbricato che, distaccatosi dal confine nella parte anteriore del lotto, voglia riportarsi sul confine stesso in aderenza al fabbricato edificato sul lotto adiacente, potrà farlo solo se saranno verificate anche le norme sugli spazi interni stessi, ed in particolare quelle sulle chiostrine, tenendo conto anche delle pareti del fabbricato adiacente.

Parcheggi: nella quantità prevista dalle norme vigenti sia nel caso a) che nel caso b).

PER LE ZONE B2 INTERESSATE DA STUDI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI SONO VALIDE LE RELATIVE NORME, NEL CASO DI AREE NON DISCIPLINATE DAI PREDETTI STUDI PARTICOLAREGGIATI VALGONO LE NORME DEL P.R.G.

III.3.3 - ZONE B3 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI GIÀ DISCIPLINATE CON STUDI PARTICOLAREGGIATI

Gli interventi in queste maglie urbane, allo stato attuale tutte definite, dovranno, tra l'altro, prevedere, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n. 1444 o da strumenti attuativi vigenti (studi di approfondimento integrativo del comparto); in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita dallo studio di comparto e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6 / 1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutate a prezzo vigente di esproprio.

Destinazioni d'uso consentite:

residenza; commercio al minuto; attività legate al tempo libero; uffici, anche pubblici e di Enti ed istituzioni di diritto pubblico, studi professionali, piccoli laboratori artigianali; depositi limitatamente allo scantinato e al p.t.; sono esclusi i locali per il commercio all'ingrosso e i locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base degli studi di comparto approvati e con i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo: mq 1.000

I.f.f. = 1,00 mc/mq

Rc = 20%

H max.: ml 7,50

Numero dei piani fuori terra: 2 compreso il p.t.

Distacchi minimi dalle strade: secondo gli studi di comparto, con un minimo assoluto di m 3,00.

Distacchi dagli edifici: minimo ml 10,00

Distacchi dai confini (anche da quello interno): minimo ml 5,00

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi, porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine, se previste dallo studio di comparto.

Eventuali distanze diverse potranno essere fissate in sede di S.U.E. d'iniziativa pubblica.

Parcheggi: nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

III.3.4 - ZONE B4 DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI SPONTANEI ESISTENTI.

Comprendono alcune aree in Melendugno già perimetrate ai sensi del capo III della legge n. 47/1985 (e successivamente stralciate dalle perimetrazioni stesse con deliberazione C.C. n. 128 del 23.10.1989) con edificazione abbastanza omogenea, costituita in gran parte da abitazioni unifamiliari isolate.

L'edificazione sarà disciplinata da apposito strumento attuativo di iniziativa pubblica (esteso ai comparti di minimo intervento indicati nel P.R.G.) che dovrà prevedere, tra l'altro, il completamento e/o l'adeguamento della rete viaria rispetto a quella prevista dal P.R.G. con cessione gratuita delle relative aree al Comune. Le aree a standard sono state già reperite in sede di P.R.G. unitamente a quelle per tutte le zone A e B. Lo strumento attuativo dovrà anche indicare i lotti edificabili e le sagome di massimo inviluppo degli edifici e/o gli eventuali fili fissi e dovrà prevedere l'obbligo del recupero del frantoio ipogeo esistente.

Destinazioni d'uso consentite:

residenza; commercio al minuto; attività legate al tempo libero; uffici, anche pubblici e di Enti ed istituzioni di diritto pubblico, studi professionali, piccoli laboratori artigianali; depositi limitatamente allo scantinato e al p.t.; sono esclusi i locali per il commercio all'ingrosso nonché tutte le attività - artigianali e non - nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Interventi ammessi: case isolate o binate realizzate tenendo conto di quelle già esistenti nei lotti confinanti. A livello di prospetti gli interventi saranno armonizzati con quelli dei lotti adiacenti, che dovranno essere rappresentati sui grafici.

I.f.f. : pari a quello medio esistente sui lotti edificati di ciascun comparto (al netto delle sedi viarie eventualmente da cedere); tale indice sarà calcolato in sede di strumentazione attuativa.

H max.: 8,00 ml

Numero dei piani fuori terra: 2

Distacchi dal filo stradale: minimo ml 3,00; sono consentiti distacchi minori, ma solo se stabiliti in sede di strumento attuativo, al fine di raccordare le nuove costruzioni a quelle esistenti e fatte salve le eventuali fasce di rispetto stradale, inedificabili a norma di legge (ved. normativa specifica sulle fasce di rispetto).

Distacchi dagli edifici: minimo ml 10,00

Distacchi dai confini (anche da quello interno): minimo ml 5,00

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi, porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Eventuali deroghe sono possibili solo nel caso di edifici esistenti e dovranno essere espressamente indicate dallo strumento attuativo.

III.3.5 - ZONE B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI

Comprendono anche le aree per le quali sono vigenti gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica già redatti su prescrizioni della Regione Puglia in sede di approvazione del Programma di Fabbricazione (ved. allegato 7 di P.R.G.).

Destinazioni ammesse: residenze, commercio al dettaglio, piccolo artigianato compatibile con la residenza, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi e pensioni a camere.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 1,5 mc / mq

Rc : 40 %

H max : 8,00 ml

Distacchi dal filo stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti.

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

Potranno essere effettuati interventi sui lotti liberi (ovvero su edilizia esistente) che prevedano la realizzazione di alberghi e pensioni a camere.

Per tali interventi di tipo alberghiero saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

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

Rc: 25 %

H max.: 10,50 ml

n. dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Restano ferme le indicazioni sui distacchi prima riportate.

E' esclusa la realizzazione di residences e simili.

Nel caso di interventi di tipo alberghiero ottenuti mediante ristrutturazione di edilizia esistente con altra destinazione e con Rc maggiore del 25%, è consentito un rapporto di copertura pari all'esistente (e comunque mai maggiore del 40%) anche nei piani superiori, ma sempre mantenendosi, come I.f.f., nel limite massimo dei 2,5 mc/mq.

Per eventuali alberghi e pensioni esistenti e funzionanti con I.f.f. maggiore di 2,5 mc/mq è consentita la sostituzione edilizia come al primo capoverso delle prescrizioni comuni delle zone B, ma con mantenimento della destinazione.

Per tutti gli interventi di tipo alberghiero realizzati mediante cambio di destinazione e aumento dell'If è previsto il vincolo di destinazione della durata minima di anni 20 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Parcheggi: per gli interventi di tipo alberghiero nella misura di 20 mq ogni 100 mc di costruzione, nella misura stabilita dalla legislazione vigente per tutte le altre destinazioni.

È fatto obbligo di piantumare le aree libere con essenze, anche d'alto fusto, caratteristiche della flora locale e mediterranea.

Per le aree comprese in strumenti attuativi vigenti e approvati a norma di legge (vedere allegati 7B e 7C) gli interventi dovranno rispettare le previsioni degli stessi e prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n.1444 o dagli strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita da strumenti attuativi operanti e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutata a prezzo vigente di esproprio.

III.3.6 - ZONE B6 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI GIÀ OGGETTO DI STUDI PARTICOLAREGGIATI (ROCA LI POSTI)

Comprendono alcuni isolati già oggetto di studi particolareggiati in Roca Li Posti.

Destinazioni d'uso ammesse: abitazioni, negozi al dettaglio e depositi annessi, locali per il tempo libero non rumorosi, artigianato strettamente connesso con la residenza e il turismo.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f.: 0,6 mc / mq

Rc: 25%

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

H max.: ml 8,00

Distacco dalla strada: tale da garantire il rapporto 1/1 tra altezza dell'edificio e larghezza stradale, con un minimo di ml 10,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza o sul confine.

Sono da rispettarsi le prescrizioni degli studi particolareggiati vigenti (ved. allegato 7B).

Gli interventi dovranno, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n. 1444 o da strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e solo se tale possibilità è prevista negli strumenti attuativi, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutate a prezzo vigente di esproprio.

**III.3.7 - ZONE B7 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI GIÀ OGGETTO DI STUDI PARTICOLAREGGIATI
- VILLAGGIO NETTUNO (TORRE SPECCHIA)**

Comprendono alcuni isolati già oggetto di studi particolareggiati in Villaggio Nettuno (Torre Specchia);

Destinazioni d'uso ammesse: abitazioni, negozi al dettaglio e depositi annessi, locali per il tempo libero non rumorosi, artigianato strettamente connesso con la residenza e col turismo.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f.: 0,6 mc / mq

Rc: 25%

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

H max.: ml 8,00

Distacco dalla strada: tale da garantire il rapporto 1/1 tra altezza dell'edificio e larghezza stradale, con un minimo di ml 10,00.

Destinazioni d'uso consentite: residenze, commercio al minuto.

Sono da osservarsi tutte le norme e previsioni particolari degli strumenti attuativi operanti (ved. allegato 7A), con particolare riferimento alla viabilità ed alle previsioni planivolumetriche di Piano Quadro.

Gli interventi dovranno, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n. 1444 o da strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e solo se tale possibilità è prevista negli strumenti attuativi, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutate a prezzo vigente di esproprio.

III.4 - ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Tali zone rappresentano le parti del territorio a margine degli attuali tessuti edificati interessate sia da strumenti attuativi approvati ed operanti che aree già tipizzate C di espansione in sede di Programma di Fabbricazione, inserite nel P.P.A., confermate dal P.R.G. e non ancora dotate di strumentazione attuativa.

E' ammessa anche la realizzazione di stazioni di servizio e/o di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie a parcheggio - con esclusione delle aree di manovra - pari ad almeno 3 volte quella utile dell'officina e purchè tali interventi non rechino molestia dal punto di vista acustico.

Sm (superficie minima di intervento) = quella di ciascun comparto individuato negli elaborati di P.R.G.. Si vedano, a questo proposito, anche le norme sulle fasce di rispetto stradale (punto III.8.3 delle presenti norme).

III.4.1 - ZONE C1 DI ESPANSIONE NEI CENTRI INTERNI

Destinazioni d'uso: abitazioni, studi professionali, attività commerciali al minuto e depositi connessi, uffici pubblici e privati, artigianato non in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per tali aree l'edificazione sarà disciplinata da idonei strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata con rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444 (che in questa sede si fissano in 25 mq/ab) e dei comparti minimi di intervento fissati dal P.R.G. (si vedano le relative tabelle nell'allegato 10 di PRG); tali comparti, individuati ai sensi dell'art. 51 lettera m della l.r. n. 56/1980, saranno attuati con le procedure e le modalità di cui all'art. 15 della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni nonchè agli artt. 19, 20, 21, 25, 26, 27 e 28 della l.r. n. 56/1980.

Sm (superficie minima di intervento) = quella di ciascun comparto individuato negli elaborati di P.R.G.. Si vedano, a questo proposito, anche le norme sulle fasce di rispetto stradale (punto III.8.3 delle presenti norme).

Nell'ambito di ciascun comparto così come individuato dal P.R.G. una percentuale del 45% (quarantacinque per cento) della cubatura riveniente dall'I.f.t. dovrà essere riservata ad edilizia economica e popolare; tali interventi dovranno essere inseriti negli strumenti urbanistici attuativi relativi a ciascun comparto di zona C1.

Nelle tabelle di cui agli allegati del P.R.G. sono anche indicate le destinazioni a servizi che interesseranno ciascun comparto di minimo intervento.

Sono permesse le costruzioni in aderenza o sul confine.

I.f.t. : 1,00 mc/mq

I.f.f. : 1,80 mc/mq

Lotto minimo: mq 600

Rc: 30 %

H max. : 8,00 ml

Numero dei piani fuori terra: 2

Distanza dai confini: sempre maggiore o uguale a ml 5,00.

Distacco dagli edifici: sempre maggiore o uguale a ml 10,00.

Distacco dal filo stradale: sarà stabilito dallo strumento attuativo; dovranno in ogni caso essere rispettate le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e le distanze di cui al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Parcheggi: nella misura prevista dalla legislazione vigente. Dovranno essere previste idonee superfici a parcheggio, anche superiori ai minimi previsti dalla legislazione vigente, in relazione al numero di persone che prevedibilmente potranno frequentare contemporaneamente eventuali fabbricati di tipo commerciale, anche nel caso di ristrutturazioni di immobili già esistenti.

Per i comparti confinanti con le strade di maggior traffico, come ad esempio le circonvallazioni, è prescritta in questa sede la previsione, negli strumenti attuativi, di idonea viabilità complanare parallela a quella esistente ed ubicata all'interno della fascia di rispetto stradale. Ciò dovrà realizzarsi tutte le volte che sarà tecnicamente possibile al fine di evitare la proliferazione di accessi ai fabbricati dalle strade di maggior traffico; anche nel caso di impossibilità di realizzare tale viabilità complanare, negli strumenti attuativi dovrà comunque porsi particolare attenzione a limitare al massimo tali accessi lungo le strade di maggior traffico.

III.4.2 - ZONE C2 DI ESPANSIONE NEI CENTRI INTERNI (ZONE P.E.E.P. – GIA' INDIVIDUATE IN SEDE DI P. DI F. E CONFERMATE DAL P.R.G.)

Tali zone comprendono alcune delle aree già individuate dal Programma di Fabbricazione vigente come aree per l'edilizia economica e popolare e confermate dal P.R.G.. Per queste aree valgono le norme e le previsioni dei piani P.E.E.P. approvati a norma di legge (vedere legenda allegato 7) per le aree compatibili con le destinazioni di PRG.

III.4.3 - ZONE C3 DI ESPANSIONE NEI CENTRI INTERNI

Comprendono una zona in Melendugno per la quale esiste la relativa strumentazione attuativa operante; per tale zona valgono pertanto le norme del piano attuativo approvato a norma di legge (vedere legenda allegato 7).

III.4.4 - ZONE C4 - VERDE PRIVATO

Destinazioni d'uso: abitazioni, studi professionali, attività commerciali al minuto e depositi connessi, uffici pubblici e privati, artigianato non in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per tali zone la necessaria strumentazione attuativa - di iniziativa pubblica o privata - dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

I.f.t.: 0,80 mc / mq

I.f.f.: 1,20 mc / mq

Sm : pari all'intero comparto tipizzato C4

Lotto minimo: mq 800

H max.: ml 7,00

Rc : 20%

Distanza dai confini: ml 5,00

Distacco tra fabbricati: ml 10,00;

Distanza dalle strade: secondo legislazione vigente;

S1: aree per l'urbanizzazione primaria (verde attrezzato): 25 mq / ab.

Nell'ambito del comparto così come individuato dal P.R.G. una percentuale del 45% (quarantacinque per cento) della cubatura riveniente dall'I.f.t. dovrà essere riservata ad edilizia economica e popolare; tale intervento dovrà essere inserito nello strumento urbanistico attuativo.

III.4.5 - ZONE C5 DI ESPANSIONE NEI CENTRI COSTIERI

Comprendono le zone di espansione già individuate dal Programma di Fabbricazione (il P.R.G. ha apportato solo alcune lievissime modifiche in San Foca esclusivamente dettate dallo stato dei luoghi); per una parte di queste esistono i relativi strumenti attuativi già convenzionati ed attuati (totalmente o parzialmente) e pertanto per tali aree continuano a valere le norme stabilite in sede di strumento attuativo; per la parte restante tali zone sono state inserite nel P.P.A. e confermate dal presente P.R.G., anche se per alcune non esistono ancora gli strumenti attuativi.

Destinazioni d'uso: abitazioni, attività commerciali e/o per il tempo libero, artigianato strettamente connesso con la residenza e col turismo, uffici pubblici e privati.

Per tali aree l'edificazione sarà disciplinata da strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata con rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444 (che in questa sede si fissano in 23 mq/100 destinati ad attrezzature scolastiche e/o di interesse comune, parcheggi e spazi attrezzati per il gioco o lo sport) e dei comparti minimi di intervento fissati dal P.R.G.; tali comparti, individuati ai sensi dell'art. 51 lettera m della l.r. n. 56/1980, saranno attuati con le procedure e le modalità di cui all'art. 15 della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché agli artt. 19, 20, 21, 25, 26, 27 e 28 della l.r. n.56/1980.

I.f.t.: 0,40 mc/mq

I.f.f.: 0,80 mc/mq

Rc : 25 %

H max. 8,00 ml

Distanza dai confini: sempre maggiore o uguale a m 5,00.

Distacco dagli edifici: sempre maggiore o uguale a m 10,00.

Distacco dal filo stradale: sempre maggiore o uguale a m 5,00.

Lotto minimo: mq 1000

S1 : superficie per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi): 5 mq/100 mc; verde attrezzato condominiale: 9 mq ogni 100 mc;

S2 : superficie per opere di urbanizzazione secondaria (aree destinate ad attrezzature di interesse comune e / o scolastiche): 9 mq/100 mc;

In queste zone gli strumenti urbanistici esecutivi possono destinare una superficie non superiore al 30% dell'intero comparto minimo d'intervento a residenza plurifamiliare, alberghi, ristoranti o altre attrezzature comunitarie purchè le concentrazioni così ottenute siano di almeno 3.500 mc. In tal caso gli indici da rispettare relativamente alla zona interessata da questa scelta sono i seguenti:

It : 0,6 mc/mq

H max.: ml 9,00

Rc: 15%

S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi): 5 mq/100 mc;
verde attrezzato condominiale: 9 mq ogni 100 mc;

S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria (aree destinate ad attrezzature di interesse comune e/o scolastiche): 9 mq / 100 mc;

Parcheggi: nella misura prevista dalla legislazione vigente. Dovranno essere previste idonee superfici a parcheggio, anche superiori ai minimi previsti dalla legislazione vigente, in relazione al numero di persone che prevedibilmente potranno frequentare contemporaneamente eventuali fabbricati di tipo commerciale ovvero destinati ad uffici, anche nel caso di ristrutturazioni di immobili già esistenti.

Nel caso di strumenti attuativi non ancora adottati alla data di adozione del P.R.G., per i comparti confinanti con la viabilità di P.R.G. è prescritta in questa sede la previsione, negli strumenti attuativi stessi, di idonea viabilità complanare parallela a quella esistente o prevista dal P.R.G.; ciò dovrà realizzarsi tutte le volte che sarà tecnicamente possibile al fine di evitare la proliferazione di accessi ai fabbricati dalle strade di maggior traffico; anche nel caso di impossibilità di realizzare tale viabilità complanare, negli strumenti attuativi dovrà comunque porsi particolare attenzione a limitare al massimo tali accessi lungo le strade di maggior traffico. È consentita, nelle aree scoperte di uso pubblico a servizio di locali commerciali e/o per il tempo libero e simili e previa autorizzazione, l'installazione di strutture (metalliche e non) a carattere temporaneo (gazebo, chioschi, tensostrutture, ecc.) con caratteristiche unitarie per ciascun comparto.

N.B.: Le aree e il fabbricato, in Torre dell'orso, evidenziati nell'elaborato grafico che individua i comparti di minimo intervento con la lettera A, fanno parte di un atto di transazione - tra il Comune di Melendugno e una società privata - approvato con delibera C.C. n. 33 dell'11.05.1992, esecutiva, e registrato a Lecce in data 30.10.1992 al n. 3832, serie 3 (ved. relazione P.R.G., pagg. 53-55). Nelle aree, tra quelle di cui sopra, ricadenti in zona C5 di espansione, in presenza di una manifesta volontà dell'Amministrazione, il P.R.G. consente la realizzazione, nel rispetto degli elaborati presentati e già in possesso del Comune e al fine di rendere attuabile l'atto di transazione prima citato, di una cubatura residenziale per complessivi mc 2.993,56 per una corrispondente superficie coperta di mq 714,88. Tali interventi dovranno comunque ottenere i nulla-osta relativi ai vincoli di cui è gravata l'area.

Con il simbolo C5 bis è stata individuata in Torre dell'Orso, un'area per insediamenti turistici ricettivi, quale area per l'espletamento dell'attività del residence turistico alberghiero proposto dalla società Residence Rivazzurra srl, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del DPR 20/10/1998 n. 447 e s.m.i.

(DELIBERAZIONE C.C. n. 04 del 18/03/2005)

III.5 - ZONE D PRODUTTIVE E TURISTICHE

III.5.1 - ZONE D1 - ARTIGIANALI E SEMINDUSTRIALI

Tali zone sono destinate ai complessi produttivi, con esclusione di quelli nocivi di qualsiasi genere, e alle relative attrezzature consortili. L'edificazione sarà disciplinata da appositi strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P.I.P. redatti ai sensi della legge statale n. 865/1971 art. 27, D.M. 2.4.68 art. 5 e l.r. n. 56/1980, art. 37) o privata (piani di lottizzazione o piani particolareggiati redatti ai sensi della l.r. n. 56/1980 e D.M. 2.4.68, art. 5).

Sono fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi già operanti, approvati a norma di legge.

Dovranno essere rispettati gli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68, art. 5.

Per ciascun intervento sarà consentita la costruzione di abitazioni, uffici, locali per esposizioni e vendita, mense aziendali ecc., strettamente connessi con l'attività artigianale, da realizzarsi all'interno del lotto medesimo, limitatamente ad una volumetria complessiva non superiore al 20% di quella ammissibile sul lotto stesso. Saranno inoltre consentite, all'interno di ciascun lotto, attività commerciali limitatamente ai prodotti dell'attività ivi esplicitata o a prodotti strettamente affini, ovvero attività commerciali a servizio di soci di strutture cooperative, e ciò anche per i fabbricati già esistenti. L'attività prevalente deve comunque essere di tipo artigianale e semindustriale.

Tutti gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente innocui, devono essere trasportati in apposite discariche predisposte all'interno del lotto prima dell'allontanamento definitivo.

Gli scarichi liquidi, da dichiararsi esplicitamente nella documentazione allegata alla richiesta di concessione, potranno essere immessi nella rete fognante cittadina solo se rientranti nei limiti di tollerabilità stabiliti dalla competente autorità sanitaria, anche in relazione al tipo di depurazione eventualmente prevista o prescritta. In mancanza di rete fognante cittadina, gli scarichi liquidi dovranno comunque essere sottoposti al tipo di depurazione che potrà essere prescritto dalla competente autorità sanitaria.

In ogni caso va rispettata la legislazione statale e regionale vigente in materia.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere trasparenti a partire da un'altezza massima di cm 80 rispetto al livello marciapiede o, se mancante, al livello stradale.

E' obbligatoria la decorosa sistemazione di tutti gli spazi esterni del lotto con destinazione a parcheggio, verde con alberature d'alto fusto ecc.

I.f.t. = 1,00 mc/mq

I.f.f.: 2,00 mc/mq

Rc : 40 %

Distanza dai confini, distacco tra fabbricati e distanza dal ciglio stradale: sono fissate dalla strumentazione attuativa vigente.

H max.: ml 8,00, salvo corpi speciali.

Parcheggi pubblici e interni ai lotti: 2 mq/100 mc o il 10% dell'intera superficie dell'intervento.

Lotto minimo per singolo intervento: fissato in sede di strumentazione attuativa vigente.

III.5.2 - ZONE D2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Individuano alcuni insediamenti produttivi esistenti per attività connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli e a suo tempo realizzati in zona agricola.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché sostituzioni edilizie senza aumento della superficie coperta e senza aumento di volume.

Nel caso di sostituzioni edilizie, fermo restando quanto sopra detto a proposito della superficie coperta e del volume, si osserveranno tutte le altre norme delle zone D1.

Sono inoltre consentiti cambi, anche parziali, di destinazione nell'ambito di quelli consentiti per le zone D1.

Sono infine consentiti interventi di adeguamento e ammodernamento degli impianti produttivi esistenti, con eventuale ampliamento contenuto entro il limite massimo del 10% rispetto al volume preesistente.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto con lotto minimo d'intervento pari a quello di ogni singolo insediamento esistente alla data di adozione del P.R.G..

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.5.3 - ZONE D3 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Individuano alcuni insediamenti produttivi esistenti nel contesto delle zone tipizzate dal P.R.G. come B di completamento in Melendugno.

Per le aree su cui sorgono tali insediamenti è previsto il cambio di destinazione urbanistica a zona B di completamento (con normativa identica alla zona B confinante con ciascun insediamento) nel caso di spostamento dei complessi produttivi nell'ambito delle zone produttive D.

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.5.4 - ZONE D4 - MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI

- SOPPRESSO -

III.5.5 - ZONE D5 - MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI

Individuano alcuni insediamenti realizzati a suo tempo in zona agricola e destinati a insediamenti artigianali, commerciali o misti.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché sostituzioni edilizie senza aumento della superficie coperta e senza aumento di volume.

Nel caso di sostituzioni edilizie, fermo restando quanto sopra detto a proposito della superficie coperta e del volume, si osserveranno tutte le altre norme delle zone D4.

Sono inoltre consentiti cambi, anche parziali, di destinazione nell'ambito di quelli consentiti per le zone D4.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto con lotto minimo d'intervento pari a quello di ogni singolo insediamento esistente alla data di adozione del P.R.G..

Con riferimento all'area classificata D5 ed ubicata a nord dell'abitato di Melendugno, a ridosso dell'insediamento tipizzato come B4, in fase di attuazione della relativa viabilità dovrà essere salvaguardata – con apposita variante – l'integrità dell'azienda produttiva esistente.

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

Per quanto attiene agli indirizzi generali e gli obiettivi da perseguire nell'insediamento delle attività commerciali, nonché alle tipologie e caratteristiche delle strutture di vendita consentite, con particolare riferimento alle norme che disciplinano:

- l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle diverse strutture di vendita;
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

si fa riferimento a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114.

III.5.6 - ZONA D6 - COMMERCIALE IN SAN FOCA

Quest'area, in parte reperita modificando una della perimetrazioni ai sensi dell'art. 29 della legge n. 47/1985 decise con delibera C.C. n. 128 del 23.10.1989, è riservata alle seguenti destinazioni:

- centro commerciale e relativa area a parcheggio privato nella misura prevista dalla legislazione vigente;
- parcheggio pubblico;
- mercato settimanale e relativi servizi di supporto.

Indici e parametri:

- I.f.t. = 0,4 mc/mq
- Rc = 10%
- H max = 8,00 ml
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Distanza dei fabbricati da strade perimetrali: quelle stabilite dal nuovo codice della strada e dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993;
- Distanza dei fabbricati dai confini: ml 5,00.
- Distanza tra fabbricati: ml 10,00.
- Parcheggi privati di pertinenza dei fabbricati : 1 mq ogni 5 mc.

Il P.R.G. sarà attuato mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto.

Una percentuale al massimo pari al 20% del volume complessivo potrà essere destinata ad attività direzionali.

Nel caso di intervento da parte dei privati la convenzione dovrà contenere, tra l'altro, le seguenti clausole:

- la realizzazione, a spese dei privati, di tutte le opere di urbanizzazione e di tutti i fabbricati previsti, ivi compresi i servizi di supporto al mercato settimanale (la consistenza di questi ultimi sarà pari al 10% del volume ammissibile);
- la cessione gratuita al Comune di tutti i servizi di supporto al mercato settimanale e della relativa area per l'accesso agli stessi dagli spazi pubblici;
- la sistemazione di almeno il 65% dell'area a verde e a parcheggi in modo tale che la stessa possa ospitare anche il mercato settimanale;
- la cessione in uso gratuito al Comune dell'area non edificata (con esclusione di quella destinata a parcheggi privati e quella di stretta pertinenza dei fabbricati) necessaria e sufficiente ad ospitare il mercato settimanale per il numero di ore necessario in una giornata a settimana a scelta dell'Amministrazione;
- la possibilità, per i privati, di disporre dell'area a parcheggio per tutti i restanti periodi, con fissazione di tariffe da concordare con l'Amministrazione.

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le

disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

Per quanto attiene agli indirizzi generali e gli obiettivi da perseguire nell'insediamento delle attività commerciali, nonché alle tipologie e caratteristiche delle strutture di vendita consentite, con particolare riferimento alle norme che disciplinano:

- l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle diverse strutture di vendita;
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano;
- i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

si fa riferimento a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114.

III.5.7 - ZONE D7 - TURISTICHE-ALBERGHIERE

Comprendono le zone già tipizzate come turistico-alberghiere dal Programma di Fabbricazione, inserite nel P.P.A. e confermate dal P.R.G.

Alcune di queste zone sono state già sottoposte a strumentazione attuativa approvata a norma di legge ed in parte attuate. Per queste zone valgono le prescrizioni contenute nei relativi strumenti attuativi.

Per i comparti non ancora sottoposti a strumentazione attuativa approvata valgono le prescrizioni, gli indici e i parametri già del P. di F. e di seguito riportati.

In tali zone sono ammesse attrezzature alberghiere, ristoranti, residenze e altre attrezzature comunitarie. Il 10% del volume può essere destinato a residenze uni o plurifamiliari.

In tali zone il PRG si attua attraverso strumentazione attuativa - di iniziativa pubblica o privata - estesa ai comparti di minimo intervento appresso indicati.

Ciascun comparto sarà attuato secondo le disposizioni dell'art.23 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 15 della l.r. n. 6/1979 applicando i seguenti indici e parametri:

I.f.t.: 0,70 mc / mq

H max: ml 10,50

Rc: 25%

S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi): 15 mq/100 mc.

I comparti di minimo intervento, fissati dal P.P.A. vigente e confermati dal P.R.G., sono i seguenti:

- S. Andrea (comparto D7.1): valgono le prescrizioni a suo tempo espresse dalla Soprintendenza BB.AA.AA.SS. in sede di esame del Programma di Fabbricazione, e cioè la previsione, nella parte immediatamente adiacente al confine con territorio di Otranto e separata da linea più spessa dal resto della zona D7, delle attrezzature pubbliche e collettive a servizio del nucleo alberghiero medesimo;
- Torre Saracena (comparto D7.2): l'intera area residua di zona D7 priva, alla data di adozione del P.R.G., di strumentazione attuativa;
- San Foca (comparto D7.3): l'intera zona D7 ubicata al centro dell'abitato.

Per quanto attiene al complesso turistico ricettivo "Grand Hotel Araba Fenice", si incrementa l'indice di Fabbricabilità Territoriale dallo 0,70 mc/mq allo 0,97 mc/mq secondo quanto definito dalla variante urbanistica determinata dall'Accordo di Programma tra Comune di Melendugno e Regione Puglia con delibera di GR n.1110 del 22 Luglio 2003.

(DELIBERAZIONE C.C. n. 83 del 07/10/2003)

III.5.8 - ZONE D8 - ALBERGHIERE NEI CENTRI COSTIERI

Il P.R.G. ha individuato un'area tra San Foca e Roca, confinante con la fascia demaniale, caratterizzata dall'esistenza di un contenitore, attualmente utilizzato come Centro di Accoglienza (Regina Pacis), già destinato a soggiorni estivi per minori.

Per quest'area valgono le seguenti norme:

- è consentita la realizzazione, nel fabbricato esistente, di un ostello per la gioventù;
- sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia – relativamente al volume regolarmente autorizzato – per consentire l'adattamento alle nuove funzioni, con mantenimento sia dello stesso numero di piani fuori terra che delle medesime superfici lorde e del volume esistenti;
- ogni intervento è subordinato alla preventiva demolizione di eventuale volume non autorizzato alla data di adozione del P.R.G.;
- sono da reperire aree a parcheggio interne al lotto nella misura di 1 mq ogni 10 mc.

III.5.9 - ZONE D9 - ALBERGHIERE NEI CENTRI INTERNI

- SOPPRESSO -

III.5.10 - ZONE D10 - INSEDIAMENTI RICETTIVI ESISTENTI (ALBERGHI E/O RISTORANTI)

Queste zone individuano alcune localizzazioni di insediamenti alberghieri esistenti al di fuori delle aree a suo tempo tipizzate dal P. di F. come turistico-alberghiere e in cui i fabbricati esistenti superano gli indici consentiti dalla tipizzazione di zona del P. di F. medesimo.

È vietato il cambio di destinazione.

In tali zone sono consentiti:

- a) - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) - opere di risanamento igienico limitatamente a quelle espressamente richieste per l'ottenimento di autorizzazioni amministrative;
- c) - eventuali sostituzioni edilizie mantenendo le superfici lorde, il numero di piani fuori terra e il volume esistenti e con rispetto delle distanze dai confini dei fabbricati esistenti.

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.5.11 - ZONE D11 - INSEDIAMENTI TURISTICO - RICETTIVI ALL'APERTO (CAMPEGGI)

La sistemazione urbanistica dei comparti sarà disciplinata da appositi strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P.I.P. redatti ai sensi della legge statale n. 865/1971 e l.r. n. 56/1980, art. 37) o privata (redatti ai sensi della l.r. n. 56/1980), tutti estesi ai comparti di minimo intervento fissati dal P.R.G. e redatti secondo quanto stabilito dalla l.r. n. 35/1979 e successive modifiche e integrazioni nonchè al relativo regolamento di attuazione e alle altre norme vigenti.

Negli strumenti attuativi di iniziativa privata dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree pari almeno al 10% della superficie territoriale (con esclusione di eventuali allargamenti delle sedi viarie esistenti o della viabilità di P.R.G., anch'essi da cedere gratuitamente) da destinare a parcheggi pubblici e/o a verde pubblico esterno agli insediamenti turistico-ricettivi, con realizzazione degli stessi a spese dei privati.

La ricettività dei complessi previsti sarà la seguente:

- campeggio in località San Basilio (variante al P. di F. approvata con delibera G.R. n. 4113 del 29.04.1985): 930 unità;
- campeggio in località Torre dell'Orso: 300 unità.

I.f.t.: 0,08 mc / mq

H max.: 4,50 esclusi eventuali corpi speciali (eventuali serbatoi idrici e simili)

Numero piani fuori terra: 1

Distanze dai confini e da strade, sia interne che di contorno (per le nuove costruzioni): minimo ml 10,00 salvo distanze maggiori ai sensi della legislazione vigente (D.P.R. n. 147 del 26.04.1993).

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere totalmente trasparenti (è consentito l'uso di rete metallica plastificata e simili) ovvero saranno ottenute con una parte inferiore costituita da muretto (in pietra a secco per quello in località San Basilio) e parte superiore trasparente a partire da un'altezza massima di circa cm 80 rispetto al livello esterno. Tali recinzioni potranno essere eventualmente integrate da una retrostante siepe sempreverde di altezza non maggiore di m 1,50.

Per il campeggio in località San Basilio si prescrive che tutti i fabbricati e tutti gli spazi necessari per ospitare i frequentatori della struttura siano ubicati nell'area di maggiore superficie posta a ovest.

Andranno rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti per tale tipo di insediamenti.

III.5.12 - ZONE D12 - MISTE ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI SUPPORTO ALLA NAUTICA

In tali zone sarà consentito l'insediamento di laboratori artigianali e/o attrezzature commerciali, officine meccaniche, piccoli cantieri, locali per rimessaggio natanti, distributori di carburanti e/o lubrificanti, sedi di circoli nautici ecc. e relative attrezzature consortili; ogni insediamento dovrà comunque essere di supporto alla nautica.

L'edificazione sarà disciplinata da appositi strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P.I.P. redatti ai sensi della legge statale n. 865/1971 e l.r. n. 56/1980, art. 37) o privata (piani di lottizzazione o piani particolareggiati redatti ai sensi della l.r. n. 56/1980), tutti estesi ai comparti di minimo intervento fissati nel P.R.G. e costituiti da ciascuna tipizzazione D12. Dovranno essere rispettati gli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68, art. 5.

Tutti gli scarichi solidi delle lavorazioni, resi opportunamente innocui, devono essere trasportati in apposite discariche predisposte all'interno del lotto prima dell'allontanamento definitivo.

Per ciascun intervento sarà consentita la costruzione di abitazioni, uffici, esposizioni, mense aziendali ecc., strettamente connessi con l'attività artigianale, da realizzarsi all'interno del lotto medesimo, limitatamente ad una volumetria complessiva non superiore al 20% di quella ammissibile sul lotto stesso. Saranno inoltre consentite, all'interno di ciascun lotto, attività commerciali limitatamente ai prodotti dell'attività ivi esplicata o a prodotti strettamente affini, ovvero attività commerciali a servizio di soci di strutture cooperative, e ciò anche per i fabbricati già esistenti. L'attività prevalente deve comunque essere di tipo artigianale e semindustriale.

Gli scarichi liquidi, da dichiararsi esplicitamente nella documentazione allegata alla richiesta di concessione, potranno essere immessi nella rete fognante cittadina solo se rientranti nei limiti di tollerabilità stabiliti dalla competente autorità sanitaria, anche in relazione al tipo di depurazione eventualmente prevista o prescritta. In mancanza di rete fognante cittadina, gli scarichi liquidi dovranno comunque essere sottoposti al tipo di depurazione che potrà essere prescritto dalla competente autorità sanitaria.

In ogni caso va rispettata la legislazione statale e regionale vigente in materia.

Indici e parametri:

I.f.t.: 1,00 mc/mq

I.f.f.: 2,00

Rc : 30 %

Numero dei piani fuori terra: 1

Distanza dai confini: 5,00, anche da quello interno.

Distacchi dalle strade di contorno: ml 10,00, dalle strade interne: ml 5,00 salvo distanze maggiori ai sensi della legislazione vigente (D.P.R. n. 147 del 26.04.1993)

H max.: ml 6,00, salvo corpi speciali rivenienti da documentate esigenze.

III.5.13 - ZONE D13 - SERVIZI DI SUPPORTO AL TURISMO

Comprendono i fabbricati di alcune vecchie aziende agricole, spesso private dei terreni produttivi e/o abbandonate, e le relative aree di pertinenza.

Ogni area tipizzata D13 costituisce comparto di minimo intervento ai sensi della legislazione vigente.

Destinazioni ammesse: ristorazione, attrezzature sportive e per il tempo libero, alloggi.

È obbligatorio il recupero dei fabbricati esistenti di valore storico - con le modalità indicate per le zona A3 - in tutti i casi in cui gli stessi fabbricati sono tipizzati come zona A3 mediante coloritura in nero.

Per eventuali fabbricati vincolati ex lege 1089/1939 le presenti norme hanno valore solo se compatibili con le disposizioni della medesima.

Per ciascuna zona dovrà essere predisposta una progettazione unitaria.

Nel caso di realizzazione parziale degli interventi tale progettazione potrà essere anche di massima ma dovrà comunque far comprendere in modo esauriente tutte le opere da eseguire e dovrà - inoltre - prevedere anche la sistemazione di tutte le aree di pertinenza.

A tale progettazione di massima sarà accompagnato il progetto particolareggiato dell'intervento da realizzare.

Gli interventi successivi dovranno rispettare le previsioni del progetto di massima approvato. In caso di varianti al progetto di massima originario dovrà essere ripresentato un nuovo progetto di massima, relativo all'intera zona, che terrà conto anche degli eventuali interventi eseguiti.

Rimane ovvio che in caso di prevista realizzazione integrale delle opere il progetto particolareggiato dovrà essere esteso all'intera area tipizzata D13.

INTERVENTI AMMESSI: alcuni di quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/1978, e cioè:

- 1) -manutenzione ordinaria;
- 2) -manutenzione straordinaria;
- 3) -restauro;
- 4) -risanamento conservativo;
- 6) -ristrutturazione con vincolo parziale.

Tutti gli interventi sui fabbricati tipizzati A3 e gli eventuali corpi aggiuntivi agli stessi dovranno ottenere il nulla-osta preventivo della Soprintendenza BB.AA.AA.SS, con esclusione di quelli di cui al n.1 e di quelli di cui al n.2 non visibili all'esterno.

Parcheggi: dovranno essere previste idonee superfici a parcheggio privato, superiori ai minimi previsti dalla legislazione vigente, in relazione al numero di persone che prevedibilmente potranno frequentare contemporaneamente i servizi previsti in ciascuna area. I parcheggi dovranno essere realizzati all'esterno dei nuclei comprendenti i fabbricati. Particolare cura dovrà aversi circa il loro inserimento nel contesto ambientale: a tale scopo si prescrive - ove non esistente - la piantumazione di essenze autoctone, anche di alto fusto, e la finitura superficiale in ghiaietta con esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione, specie se bitumata. I parcheggi medesimi potranno anche essere ubicati in adiacenti aree agricole.

I comparti di minimo intervento potranno essere ampliati con terreni confinanti fino ad una superficie complessiva massima, per ciascun comparto, di ha 3,00 per la realizzazione di impianti e attrezzature sportive e per il tempo libero pertinenti alle strutture, ponendo particolare cura alla loro ubicazione, in modo che gli stessi non costituiscano forte interferenza visiva con i fabbricati esistenti, se di valore storico e architettonico. La cubatura eventualmente necessaria per la realizzazione di servizi, spogliatoi ecc. a servizio degli impianti sportivi e per il tempo libero è compresa nella quota aggiuntiva di cubatura di cui sopra, e i relativi fabbricati dovranno rispettare tutte le norme prima riportate.

III.5.14 - ZONE D14 - SERVIZI DI SUPPORTO AL TURISMO ESISTENTI

Comprendono i fabbricati di alcune aziende agricole, anche private di gran parte dei terreni produttivi, attualmente utilizzati per strutture di supporto al turismo (ristorazione, alloggi, attrezzature sportive) e le relative aree di pertinenza.

Ogni area tipizzata D14 costituisce comparto di minimo intervento ai sensi della legislazione vigente.

Destinazioni ammesse: ristorazione, attrezzature sportive e per il tempo libero, alloggi.

È obbligatorio il recupero dei fabbricati esistenti di valore storico - con le modalità indicate per la zona A3 - in tutti i casi in cui gli stessi fabbricati sono tipizzati come zona A3 mediante coloritura in nero.

Per ciascuna zona dovrà essere predisposta una progettazione unitaria.

INTERVENTI AMMESSI:

- per i fabbricati tipizzati A3 alcuni di quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/1978, e cioè:
 - 1) -manutenzione ordinaria;
 - 2) -manutenzione straordinaria;
 - 3) -restauro;
 - 4) -risanamento conservativo;
 - 5) -ristrutturazione con vincolo parziale.
- per gli altri fabbricati: opere di bonifica igienica e/o distributiva di fabbricati esistenti; ampliamenti e/o sopraelevazioni; edilizia di sostituzione; nuove costruzioni.

Tutti gli interventi sui fabbricati tipizzati A3 e gli eventuali corpi aggiuntivi agli stessi dovranno ottenere il nulla-osta preventivo della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS, con esclusione di quelli di cui al n.1 e di quelli di cui al n.2 non visibili all'esterno.

Parcheggi: dovranno essere previste idonee superfici a parcheggio privato, superiori ai minimi previsti dalla legislazione vigente, in relazione al numero di persone che prevedibilmente potranno frequentare contemporaneamente i servizi previsti in ciascuna area. I parcheggi dovranno essere realizzati all'esterno dei nuclei comprendenti i fabbricati. Particolare cura dovrà aversi circa il loro inserimento nel contesto ambientale: a tale scopo si prescrive - ove non esistente - la piantumazione di essenze autoctone, anche di alto fusto, e la finitura superficiale in ghiaietto con esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione, specie se bitumata.

Potranno essere realizzati, in ciascun comparto, impianti e attrezzature all'aperto per lo sport e per il tempo libero, ponendo particolare cura alla loro ubicazione, in modo che gli stessi non costituiscano forte interferenza visiva con i fabbricati esistenti, se di valore storico e architettonico. La cubatura eventualmente necessaria per la realizzazione di servizi, spogliatoi ecc. a servizio degli impianti sportivi e per il tempo libero è compresa nella quota aggiuntiva di cubatura di cui sopra, e i relativi fabbricati dovranno rispettare tutte le norme prima riportate.

Il riconoscimento della preesistenza di fabbricati non costituisce per essi sanatoria, in quanto, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.6 - ZONE E PRODUTTIVE AGRICOLE

PRESCRIZIONI COMUNI

A) - Per tutte le zone agricole è fatto assoluto divieto di eseguire recinzioni di terreni, di qualunque superficie, con materiali estranei a quelli tradizionalmente usati, e con esplicito divieto di uso di blocchi in calcestruzzo vibrato e recinzioni a pannelli prefabbricati in calcestruzzo di qualunque tipo e dimensione. Saranno tollerate recinzioni costituite da paletti metallici verniciati in verde scuro collegati da rete metallica plastificata anch'essa di colore verde scuro.

B) - Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive che abitative, vanno ammesse per soddisfare le necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale e simili) tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o sviluppo aziendale che esplicitino sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità di nuove, da sottoporre al nulla-osta da parte del competente Ispettorato all'Agricoltura, come da disposizioni della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

C) - Nelle zone E è consentita la costruzione di impianti pubblici di telefonia, di trasporto energetico, di fognatura, ecc., con l'esclusione di impianti di trasformazione di notevole potenza, di centrali telefoniche ed impianti terminali di fogna.

D) - Lotto minimo d'intervento: in tutti i casi sono previsti lotti minimi di intervento pari a 20.000 mq nella porzione di territorio più prossima alla costa e a 5.000 mq nella restante parte (negli allegati 8A, 8B, 8C, 8D, 8E è riportata la linea dividente il territorio comunale secondo le dimensioni diverse del lotto minimo d'intervento); anche nei casi per i quali è consentito l'accorpamento delle aree ai sensi della legge reg. 56/1980 l'intervento deve essere realizzato su una superficie almeno pari al lotto minimo d'intervento. Per le colture specialistiche in serra il lotto minimo di intervento non dovrà essere inferiore a 3.000 mq.

E) - Nelle aree boscate (aree interessate da "vegetazione di specie legnose-selvatiche arboree, riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale, diretta o indiretta") o a macchia mediterranea non è consentita edificazione; nelle radure o in tutte le zone "ospitanti comunità vegetali non evolvibili a macchia alta o a bosco d'alto fusto, che pur hanno grande rilevanza naturalistica o paesaggistica" l'edificazione può avvenire - nel rispetto delle previsioni urbanistiche e delle norme legislative vigenti in materia, **ivi compresa la normativa dettata dal PUTT/P approvato** - previo nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

F) - Per i fabbricati tipizzati A3 mediante coloritura in nero degli stessi le modalità di intervento saranno quelle di cui alle zone A3 medesime. In sede di richiesta di concessione edilizia si potrà opportunamente documentare l'assenza di valore storico o architettonico con contestuale scarsa importanza nel contesto dei fabbricati esistenti per la eventuale parte dei fabbricati per i quali si richiedano interventi diversi da quelli ammessi e di cui al primo comma delle norme delle zone A3. Per i nuovi interventi ricadenti nelle adiacenze di nuclei e/o edifici tipizzati come zone A3 e/o D 13 (colorati in nero) occorre porre particolare attenzione alla ubicazione e all'altezza delle nuove costruzioni, in modo da garantire il mantenimento delle prospettive e delle visuali esistenti almeno da vie e spazi pubblici.

G) - La eventuale costruzione di serre (impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati unicamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture) resta

disciplinata dalla legge regionale n. 19 dell'11.08.1986 salvo le seguenti norme:

- il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell' I.f.f.;
- le serre vanno distinte in serre a copertura stagionale e a copertura permanente; entrambi i tipi devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce;
- le serre del primo tipo sono soggette ad autorizzazione, mentre quelle del secondo, considerate annessi rustici, a concessione edilizia non onerosa;
- le distanze dal ciglio stradale saranno quelle stabilite per le costruzioni dal D.P.R. 26/04/1993 n.147;
- le distanze minime dai fabbricati aziendali adibiti ad abitazione saranno per entrambi i tipi di m 6,00;
- il rapporto massimo di copertura (esclusi eventuali fabbricati aziendali a qualunque uso destinati) è fissato per il primo tipo nel 20% del lotto di intervento e per il secondo tipo nel 10% del lotto di intervento.

H) – E' fatto divieto di demolire le costruzioni tradizionali in pietra a secco un tempo utilizzate come ricoveri e denominate "furni" o "furnieddhi", per le quali sono favorite eventuali opere di risanamento, anche statico, volte alla loro conservazione; gli indici di superficie e volume relativi a tali costruzioni non dovranno essere computati ai fini della dimostrazione del rispetto degli indici e parametri per le zone E. Tutti gli interventi da effettuare su tali costruzioni dovranno essere previsti nel rispetto delle loro caratteristiche costruttive e delle tecniche tradizionali, e dovranno ottenere la concessione o autorizzazione a seguito della presentazione di regolare istanza corredata dalla documentazione prescritta.

III.6.1 - ZONA E1 AGRICOLA

Per i fabbricati agricoli varranno le seguenti norme tecniche:

destinazione d'uso:

- a) - case rurali al servizio diretto dell'agricoltura;
- b) - fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- c) - costruzioni per la conservazione e/o la trasformazione dei prodotti agricoli annesse ad aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri;
- d) - interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine e frantoi, nonché allevamenti intensivi (zootecnia, acquacoltura) non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono.
- e) - fabbricati residenziali nelle aree non vincolate ai sensi della legge n. 1497 del 1939.
- f) - impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione se localizzati dalla delibera di Consiglio Comunale di cui all'art. 30 della l.r. n. 13 del 20.04.1990 e fatte salve comunque le disposizioni di leggi vigenti in materia.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

- 1) - per gli annessi rustici:

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

H max: ml 7,50

Distacco dai confini: ml 10,00

Distanza da strade: secondo le norme vigenti (D.P.R. 26.04.1993 n. 147), con un minimo assoluto di ml 20,00.

- 2) - per le altre costruzioni consentite:

I.f.f.: 0,05 mc/mq (in aggiunta all'indice per gli annessi rustici);

H max.: ml 7,00, salvo corpi speciali;

Distacco dai confini: ml 10,00;

Distanza da strade: secondo le norme vigenti (D.P.R. 26.04.1993 n. 147), con un minimo assoluto di ml 20,00.

Nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497 del 1939 il valore dell'I.f.f. complessivo non dovrà essere superiore a 0,03 mc/mq.

Gli interventi che prevedano allevamenti intensivi sono subordinati alla realizzazione di idonei impianti di depurazione e al controllo da parte della U.S.L. sugli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; la U.S.L. medesima fisserà le distanze tra i recinti di stabulazione e gli altri fabbricati, specie se destinati ad alloggi di pertinenza, in relazione alla natura dell'allevamento medesimo.

Gli interventi relativi ad allevamenti intensivi a terra dovranno essere realizzati ad una distanza comunque superiore a km 3,00 dal demanio marittimo; tale distanza non è richiesta per eventuali impianti di acquacoltura.

Per eventuali fabbricati residenziali, ammessi solo nelle zone non vincolate ex legge 1497/1939, valgono gli indici e parametri sopra riportati e relativi agli annessi rustici, ma con H max limitata a m 4,00.

Sono altresì consentiti interventi connessi con l'attività agrituristica ai sensi della normativa statale e regionale vigente (legge statale n. 730/1985 e leggi regionali n.34/1985 e n. 12/1993). Gli interventi sono quelli consentiti dagli artt. 2, 3 e 7 della l.r. n. 34/1985; gli alloggi agrituristici devono avere le caratteristiche di cui agli artt. 7 e 12 della l.r. n. 12/1993.

Per la realizzazione di eventuali impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione valgono gli indici e i parametri delle zone F11.

Con il simbolo E1/A è stata individuata in Melendugno, sulla strada provinciale per Calimera, un'area allo stato attuale utilizzata come centro di raccolta di veicoli a motore, rimorchi e simili destinati alla demolizione.

In tale zona sia lasciata libera, allo stato naturale, una fascia di 50 m dal ciglio stradale e che l'area di deposito sia mascherata da una cortina di essenze arborea sviluppo rapido.

Misure ed indirizzi non costituenti variante alle NTA:

1. in zona agricola del territorio comunale non sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge 1497/1939 è permessa l'edificazione residenziale a titolo oneroso nel rispetto dell'I.f.f. di 0,03 mc/mq, siccome previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68, con altezza massima limitata a metri 4;
2. sono ammessi interventi residenziali in zona agricola a titolo oneroso, in zona non sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge 1497/1939, nei limiti della cubatura sviluppata dal terreno di pertinenza, senza possibilità di accorpamento ex art. 51 lett. e) della L.R. Puglia n. 56/80;
3. per le aziende agricole con terreni non confinanti, esclusi quindi i braccianti agricoli in quanto non titolari di azienda, è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente (art. 51 - lett. g) della L.R. Puglia n. 56/80);
4. l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico del richiedente il titolo edilizio in zona agricola che dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno esonerando l'Amministrazione dalla realizzazione delle stesse, così come previsto dallo schema che sarà fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale;
5. le "case rurali" sono consentite secondo i parametri e gli indici stabiliti dalle NTA del PRG per i "fabbricati residenziali" (art. III, 6.1), nonché con le caratteristiche previste dall'art. 9, comma 5, della L.R. Puglia 6/79;
6. gli annessi rustici strettamente funzionali alla conduzione del fondo sono assentibili nei limiti dello 0,03 mc/mq in aggiunta alla volumetria dell'abitazione anche per gli interventi a titolo oneroso e salvo il parere del competente Ufficio agrario regionale per gli interventi a titolo gratuito.

(DELIBERAZIONE C.C. n.14 del 31/05/2013 fatte salve le determinazioni – non ancora pervenute - dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia)

si stabilisce che l'area individuata come zona di rispetto della zona di tutela assoluta del punto di captazione delle acque esistente nella part. 231 del fg. 73 in loc.tà Taschi, sarà disciplinata dalle norme relative alla zona E1 Agricola (art. III.6.1 delle NTA del PRG vigente) tenendo conto dei divieti per gli insediamenti e lo svolgimento delle attività contemplate dal comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06, nonché delle ulteriori disposizioni di cui al Regolamento Regionale 12.6.2011 n. 12.

(DELIBERAZIONE C.C. n. 25 del 28/07/2011)

III.6.2 - ZONA E2 AGRICOLA SPECIALE (di interesse paesaggistico)

Gli interventi consentiti sono:

- a) - case rurali al servizio diretto dell'agricoltura;
- b) - fabbricati rurali quali serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi e prodotti agricoli;
- c) - manutenzione, ristrutturazione, ampliamento o sostituzione di fabbricati esistenti e regolarmente autorizzati.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo di intervento: mq 20.000

I.f.f.: 0,01 mc/mq

H max.: ml 4,50, eccetto i serbatoi idrici, che potranno avere una H max di m 6,00;

Distacco dai confini: minimo ml 5,00

Distanza da strade: secondo la normativa vigente (D.P.R.26.4.1993 n.147) con un minimo assoluto di ml 20,00.

Non è consentita alcuna deroga.

Non sono ammessi interventi connessi con l'attività agrituristica.

III.6.3 - ZONA E3 AGRICOLA CON EDILIZIA IMPROPRIA

Queste zone sono caratterizzate dall'esistenza, accanto a fabbricati regolarmente autorizzati e funzionali alla conduzione di appezzamenti agricoli, di edilizia più o meno irregolare sia con funzioni di supporto all'agricoltura (ma su appezzamenti di piccola dimensione) che di abitazioni, in tutto o in parte abusive, realizzate su piccoli lotti di terreno e costituenti per la gran parte seconde case di residenti nei centri interni, che vi trascorrono tutta la buona stagione. Pur con queste considerazioni, le aree in questione mantengono in larga prevalenza il carattere agricolo originario, alterato però spesso dall'inserimento di materiali estranei e/o impropri, sia nelle recinzioni che negli stessi fabbricati. La viabilità esistente in alcune situazioni è stata determinata in modo casuale dai frazionamenti di proprietà succedutisi negli anni, e risulta spesso inadeguata anche per un normale traffico in aree agricole e comunque non sufficiente, in alcuni casi, a garantire in modo efficace i collegamenti previsti dal P.R.G..

Si prescrive pertanto per queste aree la redazione, limitatamente ai comparti di minimo intervento indicati nelle tavole di P.R.G., di idoneo piano particolareggiato di iniziativa pubblica volto al recupero ambientale di tali aree e alla razionalizzazione e all'adeguamento della viabilità e delle urbanizzazioni primarie.

In tale ottica si prescrive quanto segue:

- per le recinzioni di terreni non regolarmente autorizzate (anche se pertinenti a terreni con fabbricati oggetto di pratica di condono, ma mancanti di specifico elaborato grafico e di specifica oblazione che legittimi la sanatoria della recinzione medesima) il piano particolareggiato potrà prevederne il rifacimento con idonei materiali senza alcun indennizzo ovvero, in caso di allargamento stradale, lo spostamento (e il successivo rifacimento con idonei materiali) indennizzando soltanto il costo del terreno espropriato;
- per le aree (anche pertinenti a fabbricati oggetto di pratica di condono) interessate da sistemazioni esterne non in sintonia con il carattere agricolo della zona e/o dalla presenza di essenze estranee al contesto ambientale, potrà essere prescritta la presentazione di idoneo progetto che preveda una nuova sistemazione esterna e/o la sostituzione delle essenze estranee con altre autoctone;
- in ogni caso potrà essere prescritta la messa a dimora di nuove essenze, anche arboree ad alto fusto, utili a ridurre l'impatto di tutti quei fabbricati, anche provvisti di concessione, che saranno ritenuti estranei al contesto ambientale per tipologia o per l'uso dei materiali di finitura.

Gli interventi ammessi sono:

- a) - manutenzione, ristrutturazione, ampliamento o sostituzione di fabbricati esistenti e regolarmente autorizzati;
- nuove costruzioni:
- b) - case rurali al servizio diretto dell'agricoltura;
- c) - fabbricati rurali quali ricoveri per macchine agricole, depositi attrezzi e prodotti agricoli.
- d) - Per l'area individuata nella marina di S.Andrea: realizzazione, in zone libere di sufficiente dimensione, di aree e sistemazioni a parcheggio, previa approvazione di apposita variante urbanistica da parte del Comune.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

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

H max.: ml 4,00;

Distacco dai confini: minimo ml 10,00

Distanza da strade: secondo la normativa vigente (D.P.R. 26.4.1993 n. 147) con un minimo assoluto di ml 20,00.

Non è consentita alcuna deroga.

Non sono ammessi interventi connessi con l'attività agrituristica.

Le recinzioni su strada di tutti i nuovi interventi, ove non esistenti, saranno tutte del tipo precario. Le caratteristiche delle recinzioni esistenti dovranno risultare negli elaborati grafici. Saranno autorizzate nuove recinzioni di tipo stabile solo a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato di cui innanzi.

Per quanto attiene all'area sita a sud ovest dell'abitato di San Foca e ritipizzata E3 in accoglimento dell'Osservazione N.21, si rinvia la determinazione dello svincolo viario ad uno studio più approfondito dell'area in oggetto da effettuare in sede di piano particolareggiato esteso all'intero comparto.

III.6.4 - ZONE E4 AGRICOLE PERIMETRATE AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/1985

Queste aree, già perimetrate con delibera C.C. n.128 del 23.10.1989, hanno mantenuto nel P.R.G., in linea di massima, la originaria configurazione di cui alla delibera prima citata.

Per queste aree dovranno essere redatte le varianti di recupero ai sensi della legge n. 47/1985 e legislazione regionale vigente.

Le costruzioni esistenti nelle aree boscate non regolarmente autorizzate non possono ottenere il rilascio di concessione in sanatoria.

III.7 - ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono le aree necessarie per il fabbisogno di servizi secondo il disposto del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e più in generale gli spazi da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

In tali zone gli interventi posti in essere dall'Amministrazione Comunale e quelli in generale di pubblico interesse potranno subire anche varianti alle specifiche destinazioni e alle relative normative con le procedure stabilite dalla legislazione vigente (l.s. n. 1/1978; l.r. n. 27/1985), quelli posti in essere dai privati nelle zone per le quali è esplicitamente ammesso l'intervento privato dovranno necessariamente rispettare le specifiche destinazioni di zona e i relativi indici e parametri.

Nel caso di interventi di iniziativa privata, dovunque gli stessi siano consentiti, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, prima del ritiro della concessione edilizia, tutte le aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di P.R.G. ovvero per i necessari allargamenti delle sedi stradali esistenti.

AREE RELATIVE AGLI STANDARDS URBANISTICI
DI CUI AL D.M. 2.4.1968 N. 1444

III.7.1 - ZONE F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

Ogni singola area F1 costituisce comparto di minimo intervento, soggetta a strumentazione attuativa o a progettazione unitaria.

Possono esservi realizzate attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado nei limiti della scuola dell'obbligo, ivi compresi gli asili nido.

I.f.f.: 2 mc/mq

Rc: 35%

Distanze tra gli edifici: ml 10,00

Distacchi dai confini (anche da quello interno): minimo ml 5,00

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 5,00.

H max.: ml 10,50

Parcheggi: 1 mq ogni 5 mc di costruzione.

Per le nuove costruzioni saranno comunque da osservare le vigenti norme tecniche sull'edilizia scolastica di cui al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni nonché tutte le altre normative in vigore.

III.7.2 - ZONE F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Ogni singola area F2 costituisce comparto di minimo intervento, soggetta a strumentazione attuativa o a progettazione unitaria.

Le attrezzature realizzabili saranno sia di tipo civile che religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, associative, per servizi pubblici ecc.; gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

I.f.f.: 2 mc/mq

Rc: 35 %

Distacchi dai confini (anche da quello interno): ml 5,00

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 5,00.

H max.: ml 10,50

Parcheggi: 1 mq ogni 5 mc di costruzione

Dovranno comunque essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti per ciascun tipo di attrezzatura da realizzare.

III.7.3 - ZONE F3 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono consentiti campi da gioco per ragazzi, parchi Robinson e simili; è vietata qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione di costruzioni per deposito attrezzi da giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoio nonché posto di ristoro, piccolo bar ecc. Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta superiore al 3% dell'area disponibile con tale destinazione ed avranno un'altezza max di m 4,00.

E' consentita la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato di iniziativa privata, in alternativa all'intervento pubblico, previa sottoscrizione di apposita convenzione regolante i rapporti tra l'A.C. ed il proponente, con la quale dovranno stabilirsi modalità e forme di intervento e di gestione, a tutela del pubblico interesse.

Distacchi dai confini (anche da quello interno): ml 10,00

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 10,00.

Una superficie almeno pari alla metà dovrà essere sistemata ad alberi d'alto fusto e a prato.

Dovranno essere rispettati i comparti di minimo intervento di cui alle tavole di P.R.G.; in mancanza di tali indicazioni ogni singola area F3 costituisce comparto di minimo intervento, soggetta a strumento attuativo.

Le eventuali recinzioni saranno tutte del tipo totalmente trasparente a partire da un'altezza massima di cm 50 dal terreno.

Il progetto dovrà tener conto anche degli eventuali lotti edificati con fabbricati regolarmente autorizzati, per i quali valgono le norme di cui appresso, prevedendo la sistemazione del comparto come se fosse interamente disponibile e, nel contempo, una soluzione di utilizzazione provvisoria stante la indisponibilità temporanea dei lotti edificati. Per questi, comunque, è sempre possibile procedere ad espropriazione per pubblica utilità.

Nelle aree F3 e F6 in San Foca e Roca Li Posti (in adiacenza al mare, già zone "bianche" di P. di F.), per la presenza di numerose costruzioni residenziali, sono consentite, per i lotti edificati, unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dei volumi regolarmente autorizzati, senza modifiche della sagoma e senza aumenti di volume e di superfici. Non sono consentite sostituzioni edilizie di alcun genere, e pertanto in caso di demolizione totale di un fabbricato, il lotto dovrà restare libero e sarà assoggettato alla normativa sopra riportata.

Per le zone comprese nell'area delle cave immediatamente ad est dell'abitato di Melendugno dovranno prevedersi idonei interventi volti al recupero ambientale delle stesse.

Per gli edifici già presenti nell'ambito delle zone F3 e F6, il riconoscimento dell'esistenza di tali fabbricati non costituisce sanatoria, in quanto per gli stessi, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Per detti edifici il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma dell'art. III.7.6 è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.7.4 - ZONA F4 - PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici, e particolarmente quelli individuati nelle località costiere, dovranno essere integrati da idonee piantumazioni, anche ad alto fusto, della flora locale lungo i confini, i percorsi pedonali e/o gli spartitraffico. Particolare cura dovrà porsi nell'uso dei materiali di finitura per i parcheggi nelle vicinanze dell'area archeologica di Roca Vecchia, delle zone umide e in generale di particolari contesti ambientali, in modo che i parcheggi stessi si inseriscano adeguatamente nel contesto circostante.

La sistemazione di aree a parcheggio pubblico ricadenti in comparti di minimo intervento unitamente a zone F8 e/o ad aree del demanio marittimo possono trovare sistemazione solo nel contesto dei piani particolareggiati estesi all'intero comparto.

ALTRE ZONE F

III.7.5 - ZONE F5 - VERDE SPORTIVO A LIVELLO URBANO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Sono consentiti impianti coperti e scoperti e attrezzature sportive di tipo regolamentare; non sono consentite attrezzature di spettacolo a livello urbano.

Tutti gli interventi dovranno essere estesi ai comparti di minimo intervento, da sottoporre a strumentazione attuativa, indicati nelle tavole di P.R.G..

Gli interventi potranno essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Anche in quest'ultimo caso si richiede che le previsioni dello strumento attuativo interessino l'intero comparto. Lo strumento attuativo potrà essere redatto anche da un solo proprietario. Ogni intervento, anche se parziale, dovrà pertanto rispettare lo strumento attuativo approvato. Con la medesima procedura potranno essere approvate varianti agli strumenti attuativi relativi a ciascun comparto. Nel caso di più interventi parziali di iniziativa privata dovrà anche essere garantita una idonea continuità di fruizione delle aree ed impianti mediante uno o più percorsi pedonali interni di comunicazione.

Le eventuali recinzioni - sia interne che lungo la viabilità perimetrale - saranno tutte del tipo totalmente trasparente a partire da un'altezza massima di cm 50 dal terreno.

Tali aree conterranno di preferenza attrezzature sportive per più specialità e dovranno essere integrate con ampi spazi a parco e con idonei spazi di sosta e di parcheggio esterni in relazione al prevedibile numero massimo contemporaneo di frequentatori.

Per gli impianti scoperti non potrà essere occupata una superficie maggiore del 50% rispetto alla superficie territoriale, ivi compresi gli spogliatoi e servizi connessi, che non potranno impegnare più del 4% dell'area stessa; tutta la parte restante dovrà essere sistemata a parco e/o a prato con alberi d'alto fusto.

Per gli impianti coperti l'indice di utilizzazione della superficie territoriale non potrà superare lo 0,20 per l'altezza necessaria, comunque non superiore a ml 12,00; tutte le restanti aree dovranno essere sistemate a verde con alberature d'alto fusto.

Nel caso di presenza contemporanea di impianti coperti e scoperti, l'insieme degli impianti non potrà impegnare una superficie maggiore del 60% rispetto a quella territoriale, fermo restando l'indice di utilizzazione pari allo 0,20 per gli impianti coperti.

Distanza dei fabbricati dai confini: ml 5,00

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 5,00.

III.7.6 - ZONE F6 - PARCO URBANO

Relativamente alle alberature esistenti sono consentiti interventi volti alla loro conservazione nonché alla loro integrazione; sono anche consentite operazioni di rimboschimento; tutte le nuove essenze dovranno essere scelte tra quelle caratteristiche della flora locale e mediterranea con particolare attenzione anche alla ricostituzione o al nuovo impianto di macchia mediterranea.

Negli elaborati di P.R.G. sono indicati i comparti di minimo intervento, ciascuno dei quali dovrà essere oggetto di strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Le eventuali nuove recinzioni - sia interne che lungo la viabilità perimetrale - saranno tutte del tipo totalmente trasparente a partire da un'altezza massima di cm 30 dal terreno.

Si dovranno prevedere sentieri pedonali e/o viali tagliafuoco (per questi ultimi è necessario il parere dei Vigili del Fuoco).

È consentita la realizzazione di aree a parcheggio ubicate nelle zone marginali e fabbricati di tipo precario, ubicati nelle zone marginali e/o nelle radure, da destinare a depositi attrezzi per la manutenzione del parco, servizi igienici e piccoli posti di ristoro, per una superficie lorda complessiva inferiore allo 0,5% di quella territoriale ed un'altezza massima inferiore a m 4,00. In tali indici e parametri non sono comprese la cubatura e la superficie di eventuali fabbricati esistenti regolarmente autorizzati (dei quali non si preveda l'utilizzazione ai sensi dei commi successivi), per i quali valgono le specifiche norme di cui appresso.

Lo strumento attuativo dovrà tener conto degli eventuali lotti edificati con fabbricati regolarmente autorizzati, prevedendo la sistemazione del comparto come se fosse interamente disponibile e, nel contempo, una soluzione di utilizzazione provvisoria stante la indisponibilità temporanea dei lotti edificati medesimi. Per questi, comunque, è sempre possibile procedere ad espropriazione per pubblica utilità, con possibilità di utilizzo di tutto o parte del volume esistente. L' utilizzo di tutto o parte del volume esistente - nel rispetto delle destinazioni di zona - sarà anche possibile, fino alla concorrenza degli indici e parametri prima fissati (con deroga possibile solo per l'altezza massima), anche nel caso di strumento attuativo di iniziativa privata che comprenda fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti non utilizzati ai sensi delle presenti norme sono consentite unicamente opere di ordinaria manutenzione, opere di straordinaria manutenzione e modifiche interne che non interessino parti strutturali e modifiche di prospetto, senza alcuna modifica della sagoma e senza aumenti di volume e di superficie. È possibile anche il cambio di destinazione nell'ambito delle destinazioni consentite per le zone B5. Non sono consentite sostituzioni edilizie di alcun genere, e pertanto in caso di demolizione totale di un fabbricato, il lotto dovrà restare libero e sarà assoggettato alla normativa dei coperseri sopra riportati.

Distanza dei fabbricati dai confini: ml 5,00

Distacchi dalle strade (anche dei fabbricati esistenti da riutilizzare): secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 10,00.

Per le aree destinate a parco urbano in Melendugno e Borgagne interessate da eventuali interventi privati, può essere richiesto, contestualmente alla presentazione dello strumento attuativo, il cambio di destinazione, anche parziale, a zona F1O. Tale cambio di destinazione potrà pertanto essere concesso con la medesima delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello strumento attuativo.

Nelle aree F3 e F6 in San Foca e Roca Li Posti (in adiacenza al mare, già zone "bianche" di P. di F.), per la presenza di numerose costruzioni residenziali, sono consentite, per i lotti edificati, unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dei volumi regolarmente autorizzati, senza modifiche della sagoma e senza aumenti di volume e di superfici. Non sono consentite sostituzioni edilizie di alcun genere, e pertanto in caso di demolizione totale di un fabbricato, il lotto dovrà restare libero e sarà assoggettato alla normativa sopra riportata.

Per gli edifici già presenti nell'ambito delle zone F3 e F6, il riconoscimento dell'esistenza di tali fabbricati non costituisce sanatoria, in quanto per gli stessi, se non legittimamente realizzati, restano comunque valide le disposizioni della Legge Statale n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Per detti edifici il cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma dell'art. III.7.6 è consentito solo per i fabbricati regolarmente autorizzati e/o legittimati.

III.7.7 - ZONE F7 - PARCO TERRITORIALE DI INTERESSE AMBIENTALE

Individua un'area, in gran parte di proprietà dell'Amm.ne Provinciale di Lecce, in parte rimboschita di recente, in parte caratterizzata dalla presenza di macchia mediterranea alta e in parte incolta. Dovrà essere rispettata tutta la vegetazione esistente, che anzi dovrà essere incrementata con essenze della flora autoctona; dovranno inoltre essere riqualificate le zone a macchia mediterranea degradata, spesso oggetto di periodici incendi.

È consentita unicamente la realizzazione di sentieri pedonali e/o viali tagliafuoco (questi ultimi su conforme parere dei Vigili del Fuoco) nonché di un'area a parcheggio marginale in zona priva di vegetazione) con piccolo posto di ristoro della superficie massima lorda di 50 mq e altezza massima di m 4,00) con annessa area per picnic.

Valgono anche le prescrizioni comuni, lettera A, delle zone E produttive agricole.

Distanza dai confini e da strade: come zona F6.

III.7.8 - ZONA F8 - SERVIZI DI SUPPORTO ALLA BALNEAZIONE

Queste zone dovranno essere oggetto di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso ai comparti di minimo intervento, che comprendono le zone demaniali marittime direttamente confinanti (ved. n. III.8.5) riportati nelle tavole di P.R.G. (con previsione di aree a parcheggio in relazione al prevedibile contemporaneo afflusso di persone), da redigersi previ accordi con gli organi dello Stato, dovendo lo strumento attuativo interessare anche la fascia demaniale, e da sottoporre all'approvazione della Capitaneria di Porto e dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Gli interventi dovranno essere tali da mantenere il più possibile le caratteristiche naturali delle aree.

Le superfici esterne da pavimentare dovranno ottenersi mediante appoggi di elementi prefabbricati sul terreno esistente, senza alcun uso di leganti.

In ogni caso almeno il 50% dello sviluppo delle spiagge, in ciascun comparto, dovrà rimanere privo di concessioni demaniali e quindi accessibile da parte di chiunque.

Saranno consentite solo costruzioni di tipo precario a un solo piano fuori terra e tali da creare il minimo impatto ambientale (con assoluta assenza, quindi, di murature legate con malta e coperture in calcestruzzo e laterizi forati) da destinarsi a spogliatoi, posti di ristoro, servizi, uffici e depositi annessi.

L'altezza massima sarà di m 2,70 per gli spogliatoi, servizi e uffici e di m 3,50 per le altre destinazioni.

Eventuali costruzioni esistenti e regolarmente autorizzate potranno essere utilizzate, anche mediante ristrutturazione, per gli scopi consentiti; la relativa volumetria è comunque compresa in quella riveniente dall' I.f.t.

Particolare attenzione dovrà essere posta, in sede di P.P., alla ubicazione delle strutture in relazione alla panoramicità del sito, in modo che le strutture stesse siano visibili il meno possibile nel contesto circostante.

Si fa esplicito divieto della installazione di acqua-scivoli di qualunque tipo e dimensione sulla battigia.

I.f.t.: 0,06 mc/mq

Distanza delle costruzioni dai confini: ml 5,00.

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 10,00.

+

--+

III.7.9 - ZONE F9 - VERDE ATTREZZATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

- SOPPRESSO -

III.7.10 - ZONE F10 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO E PER LO SPORT DI INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICA.

Dovranno essere rispettati i comparti minimi d'intervento che sono indicati negli elaborati di P.R.G., da attuarsi mediante strumento urbanistico particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Sono consentiti impianti sportivi sia scoperti che coperti e qualunque tipo di costruzione di supporto al tempo libero e allo sport quali palestre, sale di proiezione, sale convegni, cinema, teatri, impianti polivalenti, ecc..

In comparti di idonea estensione potranno essere realizzate anche attrezzature sportive di tipo particolare, come campi da golf con relativo centro sportivo ecc.. Solo per gli impianti per il golf è consentita la destinazione di una percentuale massima pari al 25% della cubatura realizzabile con destinazione a foresteria (club house) per gli utenti degli impianti stessi.

È anche possibile, per comparti di minimo intervento unitari, l'iniziativa pubblica con deliberazione di Consiglio Comunale. Gli interventi pubblici potranno anche derogare, fatte salve le procedure di legge, dagli indici e parametri indicati.

La somma delle superfici lorde di impianti coperti, impianti scoperti e fabbricati non potrà essere maggiore del 30% rispetto a quella totale disponibile una volta cedute le aree di cui appresso. Tale percentuale non è valida per eventuali campi da golf, che potranno interessare anche una superficie pari all' 80% del comparto. Tutta la restante parte dovrà essere sistemata a verde con prati ed alberature d'alto fusto della flora locale e mediterranea espressamente indicate nei progetti di intervento. Anche per eventuali campi da golf dove sia richiesta l'integrazione della vegetazione esistente dovranno essere utilizzate solo essenze autoctone espressamente indicate nei progetti di intervento.

Per le zone F10 ubicate sulla fascia costiera eventuali recinzioni dovranno essere conformi alle norme di cui alle prescrizioni comuni delle zone E agricole, e pertanto eventuali recinzioni esistenti ma difformi dovranno essere sostituite.

Una superficie almeno pari al 5% di quella territoriale dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previa realizzazione, all'esterno degli impianti e con accesso diretto da viabilità pubblica, di parcheggi pubblici, viabilità pedonale ecc.

È possibile utilizzare in tutto o in parte eventuale volume esistente e regolarmente autorizzato nel rispetto delle destinazioni di zona, anche se lo stesso eccede gli indici e parametri sotto indicati.

I.f.t.: 0.05 mc / mq;

H max: 5,00 ml, salvo casi particolari per esigenze documentate e comunque non superiore a ml 8,00 per la fascia costiera e comunque non superiore a ml 10,50 negli altri casi.

Numero piani: 1

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo assoluto di ml 10,00.

Per le zone comprese nell'area delle cave immediatamente a est dell'abitato di Melendugno dovranno prevedersi idonei interventi volti al recupero ambientale delle stesse.

Per quanto attiene alla porzione di zona F10 individuata dal P.R.G. immediatamente ad ovest dell'area archeologica di Roca e contraddistinta con il simbolo "F10/A", in alternativa alle destinazioni di zona fissate per il resto del comparto e nel caso di realizzazione del Parco Archeologico di Roca Vecchia, potranno essere autorizzati interventi per la realizzazione dei relativi servizi ed attrezzature di supporto al Parco medesimo.

In tal caso il valore dell'I.f.t. sarà elevato da 0,005 a 0,10 mc/mq.

Con il simbolo F10 bis è stata individuata in Torre dell'Orso, un'area per attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport, quale area connessa per l'espletamento dell'attività turistico ricettiva del residence turistico alberghiero proposto dalla società Residence Rivazzurra srl, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del DPR 20/10/1998 n. 447 e s.m.i.

(DELIBERAZIONE C.C. n. 04 del 18/03/2005)

Con il simbolo F10/A, attesa l'intenzione dell'amministrazione comunale di realizzare un parco archeologico, è stata individuata in Roca, latitante la zona archeologica, un comparto da destinare a servizi ed attrezzature relative all'area archeologica di Roca Vecchia con aumento dell'indice fondiario da 0,05 a 0,10 mc/mq. Venendo meno tale iniziativa pubblica valgono le norme del P.R.G..

III.7.11 - ZONE F11 - AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTI

Su queste zone possono essere realizzate aree di servizio con impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione a norma della legislazione statale e regionale (ll.rr. n. 13 del 20.04.1990 e n. 49 del 23.05.1980 e succ. mod.) vigente.

Ogni localizzazione costituisce comparto di minimo intervento unitario.

Tutte le costruzioni dovranno essere del tipo prefabbricato. Sono fatte salve le eventuali costruzioni fisse nell'ambito di impianti già esistenti e/o non facenti parte del piano di razionalizzazione della rete di cui alla legislazione regionale.

In caso di dismissione dell'impianto, l'area tornerà ad essere tipizzata agricola E1 con obbligo, per la proprietà, di procedere ad un totale recupero ambientale con demolizione di tutte le strutture esistenti (anche interrate) e ripristino del terreno agricolo.

Rc = 30%, comprese le pensiline per la distribuzione dei carburanti e compresa, in tale percentuale, una percentuale massima del 20% per i fabbricati consentiti;

H max = 5,00 ml per i fabbricati, con esclusione delle pensiline per la distribuzione dei carburanti, per le quali valgono le rispettive norme specifiche.

Distanza dai confini: ml 5,00

Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, con un minimo di ml 10,00.

Nota: i distributori carburanti per autotrazione potranno essere realizzati, sempre ai sensi della l.r. n. 13 del 20.04.1990, anche nelle zone C, nelle zone D4 e nelle zone E1 (in quest'ultimo caso, così come localizzati dalla delibera di Consiglio Comunale n.50 del 30/06/1998 – “Criteri di individuazione, requisiti e caratteristiche delle aree utilizzabili per l'installazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, di cui all'art. 2, comma 1°, del D. Lgs. 11/02/98 n.32” e/o da successive delibere di modifica); vedere specifiche normative di zona.

III.7.12 - ZONE F12 - ATTREZZATURE SANITARIE DI INIZIATIVA PRIVATA

In tali zone potranno essere realizzate attrezzature sanitarie di iniziativa privata come cliniche, day hospitals e simili.

L'intervento è consentito mediante intervento diretto esteso all'intero comparto, rispettando gli indici e parametri di cui al D.M. 5.8.1977 nonché gli indici e parametri seguenti:

- Superficie minima del lotto: 100 mq ogni posto letto;
- I.f.f. = 2,00 mc/mq
- Rc = 20%
- Numero piani fuori terra: 3
- H max: 10,50
- Parcheggi: 1 mq ogni 10 mc
- Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.
- Distanza dai confini: ml 10,00;
- Area da sistemare a parco e a giardino: 15 mq ogni posto letto.

È fatto obbligo di vincolare la destinazione del fabbricato per almeno anni 20 dalla data di entrata in funzione della struttura.

III.7.13 - ZONE F13 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI INIZIATIVA PRIVATA

In tali zone potranno essere realizzate attrezzature sociali e socio-sanitarie di iniziativa privata o da parte di Enti senza scopo di lucro, confessioni religiose e simili, quali centri di aggregazione giovanile, sale polivalenti, centri per anziani, case di riposo per anziani e simili, previo strumento attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto, rispettando i seguenti indici e parametri:

I.f.t. = 0,6 mc/mq

Rc = 20%

Numero piani fuori terra: 2

H max: ml 8,00

- Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

- Distanza dai confini: ml 5,00;

Parcheggi: 1 mq ogni 10 mc

Parcheggi pubblici: 1 mq ogni 10 mc

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati a cura e spese dei privati e ceduti gratuitamente al Comune.

Tutta la superficie non impegnata dalle costruzioni e dai parcheggi dovrà essere sistemata a parco effettivamente utilizzabile dagli ospiti delle strutture, con possibilità di realizzazione di impianti sportivi scoperti.

III.7.14 - ZONE F14 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Comprendono le aree destinate o da destinare a depuratori (per acque di vegetazione, reflui civili, industriali ecc.), a recapiti finali delle reti di fognatura pluviale e simili.

Gli impianti esistenti potranno essere ampliati con terreni confinanti.

Per le zone comprese nell'area delle cave immediatamente a est dell'abitato di Melendugno dovranno prevedersi idonei interventi volti al recupero ambientale delle stesse.

I.f.f.: 0,05 mc/mq

H max fabbricati: ml 4,50, esclusi eventuali fabbricati costituenti parte del ciclo produttivo degli impianti;

Distacchi dei fabbricati dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Distanza dei fabbricati dai confini: ml 5,00;

Parcheggi: 1 mq ogni 10 mc

III.7.15 - ZONE F15 - AREE PER IL MERCATO SETTIMANALE

Queste aree sono destinate ad ospitare il mercato settimanale e, nei restanti giorni, possono essere destinate al parcheggio di autobus per autolinee pubbliche e simili.

Possono essere realizzati unicamente servizi di supporto al mercato come posti di polizia urbana, ufficio annona, servizi igienici, depositi e simili.

Le aree dovranno essere sistemate a verde nella misura minima del 20% e piantumate anche con alberi d'alto fusto lungo i marciapiedi, gli spartitraffico, ecc.

I.f.t. = 0,08 mc/mq

Rc = 3%

Numero piani fuori terra: 1

H max: ml 4,00

- Distacchi dalle strade: secondo le norme del decreto legislativo 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.
- Distanza dai confini: ml 10,00.

Per quanto attiene all'area individuata nella frazione di Borgagne, in fase di attuazione delle previsioni l'A.C. valuterà la quantità di area effettivamente necessaria al mercato settimanale, con conseguente ridestinazione all'uso agricolo (E1) dell'eventuale area residua.

III.7.16 - AREE DESTINATE A PIAZZA, AIUOLE SPARTITRAFFICO E SIMILI

Tali aree, non comprese in quelle relative agli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 in quanto non ne possiedono le caratterizzazioni urbanistiche, sono indicate nelle tavole di zonizzazione con retino uguale a quello delle aree a standard, ma senza alcuna dicitura. Comprendono le piazze pubbliche esistenti o previste), le aiuole spartitraffico e le altre aree pubbliche, pure oggetto di piantumazioni varie, non aventi le caratteristiche di aree a standard.

III.8 - ZONE E FABBRICATI A VINCOLO SPECIALE

III.8.1 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

Tali zone comprendono i cimiteri di Melendugno e Borgagne e le relative aree di rispetto.

Nelle aree cimiteriali possono realizzarsi solo cappelle funerarie, costruzioni per loculi e cellette per ossario, monumenti, lapidi e simili nonchè eventuali edifici di culto.

III.8.2 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Comprendono:

- a - i terreni facenti parte dell'area archeologica di Roca Vecchia e la relativa zona di rispetto; in questa località i terreni compresi all'interno del tracciato delle mura messapiche in parte di proprietà pubblica risultano vincolati ex legge n. 1089/1939 con DD.MM. 22.09.1955 e 13.05.1971 (foglio 39 particelle 22-27; foglio 24 particelle 13-15; foglio 42 particelle 1-2-3-4-397-398; attualmente le particelle interessate sono più numerose, in conseguenza di frazionamenti di proprietà non consentiti dalla legge n. 1089);
- b - un'area nei pressi della Masseria Malapezza (via prov.le Borgagne - S.Andrea), di proprietà privata, individuata sulle tavole di P.R.G. e localizzata su I.G.M. Melendugno foglio 214 1^ NE mm 361/298, di proprietà privata e non ancora vincolata ai sensi della legge n. 1089/1939, caratterizzata da industria del paleolitico e neolitico in superficie;
- c - un'area in San Foca, in adiacenza al porticciolo, non evidenziata nelle tavole di P.R.G. perchè di proprietà del demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile, localizzata su I.G.M. Melendugno foglio 214 1^ NE mm 285/362 (stazione costiera preistorica, impianto di età romana imperiale, cappella medioevale).

Per tutti gli interventi possibili nelle zone di interesse archeologico valgono le disposizioni della legge n. 1089/1939 salvo le seguenti disposizioni.

I fabbricati esistenti all'interno dell'area di interesse archeologico di Roca Vecchia potranno essere oggetto unicamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e dovranno conservare la destinazione autorizzata alla data di adozione del P.R.G.; eventuali destinazioni diverse potranno essere ammesse solo se funzionali alla creazione del parco archeologico e una volta che le stesse siano state definite dal progetto di parco. Sono espressamente vietate destinazioni di tipo alberghiero nonchè le sostituzioni edilizie.

III.8.3 - ZONE DI RISPETTO

Comprendono: le zone di rispetto cimiteriale, quelle di rispetto archeologico, le fasce di rispetto stradale, le aree di rispetto delle zone umide, le aree di rispetto di manufatti di valore storico e/o architettonico.

Le zone di rispetto cimiteriale sono inedificabili a norma delle leggi sanitarie in vigore. Possono però esservi ubicati gli impianti e le opere terminali di cui alle zone F14.

Le aree di rispetto archeologico sono equiparate alle zone E2 con gli stessi indici e parametri. Per eventuali interventi valgono inoltre le norme di cui alla legge n. 1089/1939.

Per le fasce di rispetto stradale, anche dove non indicate negli allegati del P.R.G., prevalgono le disposizioni di cui al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e successive modifiche nonché quelle del D.P.R. 16.12.1992 n. 495; sono comunque inedificabili e devono essere opportunamente sistemate a verde, anche con alberi d'alto fusto; agli effetti della tipizzazione vengono parificate però alle zone omogenee con esse confinanti, ma con un indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq, ad eccezione di quelle confinanti con aree tipizzate B4, per le quali sarà applicato l'I.f.f. medio di cui al precedente Art.III.3.4, da calcolarsi in sede di strumentazione esecutiva; la cubatura riveniente da tali indici potrà essere realizzata solo al di là della fascia di rispetto medesima. Eventuali costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree di rispetto di manufatti di valore storico e architettonico (la cui ubicazione è indicata nelle tavole del P.R.G.) sono inedificabili **e saranno fissate in sede di adeguamento del P.R.G. alle disposizioni del PUTT/P.**

Per le aree di rispetto delle zone umide vedere il successivo punto III.8.4.

III.8.4 - ZONE UMIDE, AREE BOSCADE E A MACCHIA MEDITERRANEA

Le zone umide sono individuate sia sulle tavole dello stato di fatto (allegato 7) che nelle tavole di zonizzazione (all. 8); le aree boscate e quelle a macchia mediterranea, anche degradata, sono individuate solo sulle tavole dello stato di fatto; tutte queste zone devono essere conservate nello stato in cui si trovano alla data di adozione del P.R.G.; in particolare sono vietati i movimenti di terra di qualsiasi entità, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e lo svellimento di cespugli e vegetazione caratteristica; tutta la vegetazione esistente, anzi, dovrà essere arricchita, ma sempre con essenze della flora locale. La vegetazione da eliminare per eventuali incendi, malattie ed altre cause naturali dovrà essere sostituita con vegetazione analoga. Le aree a macchia, anche se profondamente degradata, dovranno essere ricostituite.

Valgono altresì, per queste zone, le prescrizioni comuni di cui al punto A) delle norme per le zone agricole **nonché la normativa specifica introdotta dal PUTT/P approvato**.

Per le aree boscate e a macchia mediterranea valgono le prescrizioni comuni, punto E), delle zone agricole medesime.

Nelle zone umide si ritrovano ancora particolari sistemi ecobiologici e floristici; pertanto queste aree sono inedificabili.

Nelle zone umide e relative aree di rispetto così come individuate nelle tavole di P.R.G. potranno essere realizzati parchi protetti (secondo i comparti di minimo intervento evidenziati) mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata che evidenzia in particolare:

- la viabilità esistente e di progetto;
- il tipo di recinzione;
- gli eventuali sentieri pedonali;
- gli eventuali capanni di avvistamento o attrezzature consimili (tutti del tipo precario).

Dovrà essere posta particolare attenzione agli eventuali interventi sulla flora esistente (da riportare in specifico elaborato particolareggiato), che potrà essere oggetto unicamente di eliminazione di specie vegetali non autoctone; anche l'eventuale messa a dimora di nuove piante e/o specie vegetali dovrà risultare da elaborati particolareggiati.

Per ciascun comparto di minimo intervento è consentita la realizzazione nell'area di rispetto, in posizione decentrata e in prossimità della viabilità di P.R.G., di un'area a parcheggio e di un centro visita con i seguenti indici e parametri:

I. f. t. (riferito alla sola area di rispetto): 0,006 mc/mq;

Altezza massima fuori terra: m 4,00;

Numero dei piani : 1

Distanza minima da strade: ml 10,00, salvo distanze maggiori dettate dalle norme vigenti (decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e succ. mod. e D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

Il centro visita potrà contenere l'abitazione dell'eventuale custode. E' vietata qualsiasi foresteria, anche per turismo studentesco, che potrà essere opportunamente ospitato nelle strutture di tipo alberghiero. Gli strumenti attuativi dovranno contenere anche precisi programmi per la pulizia e manutenzione delle aree interessate dal progetto di parco.

Gli eventuali immobili esistenti all'interno delle zone umide e relative aree di rispetto, se non provvisti di concessione, non sono sanabili. Quelli eventualmente in possesso di regolare concessione possono essere oggetto unicamente di opere di manutenzione ordinaria senza alcun aumento di superfici e/o volume. Non sono consentite sostituzioni edilizie. Eventuali volumi esistenti non regolarmente autorizzati potranno essere utilizzati - e pertanto potranno essere sanati - solo come centro visita e previo nulla-osta di tutti gli Enti preposti ai vincoli sull'area.

Ogni intervento da effettuare nelle zone di cui sopra e nelle relative aree di rispetto dovrà ottenere il nulla-osta dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste.

III.8.5 - ZONE DEMANIALI MARITTIME

Tali zone comprendono le aree direttamente confinanti con il mare Adriatico e sono indicate da apposita dicitura nell'allegato 8. Parte di queste aree sono da utilizzare - unitamente alle eventuali zone confinanti non di proprietà demaniale tipizzate come F4 ed F8 - per la realizzazione di attrezzature di supporto alla balneazione.

Tali aree, per la parte confinante con ciascun comparto di minimo intervento adiacente, dovranno essere comprese nel relativo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata e studiate unitariamente alle superfici adiacenti di proprietà privata comprese nel comparto medesimo.

Gli strumenti attuativi così come sopra descritti sono da sottoporre al nulla-osta sia del Ministero della Marina che dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Gli interventi dovranno comunque essere tali da mantenere il più possibile le caratteristiche naturali delle aree; eventuali fabbricati, tutti del tipo precario, avranno disposizione tale da ingombrare in misura minima la libera visuale da monte.

Le eventuali superfici esterne pavimentate dovranno ottenersi unicamente mediante appoggio di elementi prefabbricati sul terreno esistente senza alcun uso di legante.

I.f.t.: 0,06 mc/mq.

Numero piani: 1

H max : ml 4,00

Distanza minima da strade: ml 10,00, salvo distanze maggiori dettate dalle norme vigenti (decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e succ. mod. e D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

III.8.6 - FABBRICATI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE N. 1089 DELL' 1.6.1939

Tali fabbricati, di seguito riportati con la numerazione di cui alle tavole di P.R.G., sono i seguenti:

- 1) Castello D'Afflito - D'Amelj (località Melendugno),
Foglio 30 particella 720,
Proprietà Congregazione Povere Figlie delle Sacre Stimate,
Declaratoria in data 15.06.1982;
- 2) Castello Petraroli (località Borgagne),
Foglio 82 particelle 284,281,282,283 sub. 1-2-3-4-5-10 12-13 e particelle 546, 545, 507, 506,
Proprietà privata,
D.M. in data 10.03.1977;
- 3) Torre San Foca (località omonima),
Foglio 19 part. 58,
Proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile,
D.M. 21.05.1982 e art. 822 C.C.;
- 4) Torre dell'Orso (località omonima),
Foglio 42 particella 16,
Proprietà demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile,
D.M. 08.03.1982 e art. 822 C.C.;
- 5) Chiesetta rurale di San Biagio (località omonima),
Foglio 44 particella 13,
Proprietà privata,
D.M. 18.09.1991;
- 6) Masseria San Basilio (località omonima),
Foglio 8 particelle 59 e 60,
Proprietà privata,
D.M. 25.08.1992.

Per tutti gli interventi valgono le disposizioni della legge n. 1089 dell'1.6.1939.

III.8.7 - ATTREZZATURE PORTUALI

Il P.R.G. prende atto dell'esistenza del porto in San Foca e prevede la possibilità di un suo ampliamento in funzione delle accresciute necessità legate sia alla pesca che alla nautica da diporto manifestatesi negli ultimi anni.

Rimane ovvio che la soluzione ipotizzata in cartografia è meramente indicativa. Gli interventi potranno interessare anche aree demaniali e/o private a terra per parcheggi, servizi e fabbricati di supporto.

In prossimità dell'attuale accesso al porto esiste un'area di interesse archeologico (ved. n. III.8.2), non evidenziata nelle tavole di P.R.G. perchè di proprietà del demanio pubblico dello Stato, ramo marina mercantile, localizzata su I.G.M. Melendugno foglio 214 1^ NE mm 285/362 (stazione costiera preistorica, impianto di età romana-imperiale, cappella medievale).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

I.1 -	<i>Applicazione del piano</i>	Pag.	2
I.2 -	<i>Finalità delle norme</i>	Pag.	2
I.3 -	<i>Deroghe</i>	Pag.	2
I.4 -	<i>Variazione d'uso</i>	Pag.	2
I.5 -	<i>Indici urbanistici</i>	Pag.	2
I.5.1 -	Superficie territoriale	Pag.	2
I.5.2 -	Indice di fabbricabilità territoriale	Pag.	3
I.5.3 -	Superficie fondiaria	Pag.	3
I.5.4 -	Indice di fabbricabilità fondiaria	Pag.	3
I.5.5 -	Superficie coperta	Pag.	3
I.5.6 -	Superficie di piano	Pag.	3
I.5.7 -	Altezza massima	Pag.	3
I.5.8 -	Altezza lorda dei piani	Pag.	3
I.5.9 -	Volume degli edifici	Pag.	4
I.5.10 -	Distanza dai confini	Pag.	4
I.5.11 -	Distanza tra fabbricati	Pag.	4
I.5.12 -	Distanza dalla strada	Pag.	4
I.5.13 -	Rapporto di copertura	Pag.	4
I.5.14 -	Superficie utile	Pag.	4
I.5.15 -	Comparto di minimo intervento	Pag.	4
I.5.16 -	Lotto minimo di intervento	Pag.	4
I.5.17 -	Superficie per l'urbanizzazione primaria	Pag.	5
I.5.18 -	Superficie per l'urbanizzazione secondaria	Pag.	5
I.5.19 -	Prescrizioni generali	Pag.	5
I.6 -	<i>Aree di pertinenza</i>	Pag.	5
I.7 -	<i>Interventi edilizi</i>	Pag.	5
I.7.1 -	Nuova costruzione	Pag.	5
I.7.2 -	Demolizione	Pag.	5
I.7.3 -	Ricostruzione	Pag.	5
I.7.4 -	Ampliamento	Pag.	6
I.7.5 -	Sopraelevazione	Pag.	6
I.7.6 -	Manutenzione ordinaria	Pag.	6
I.7.7 -	Manutenzione straordinaria e consolidamento	Pag.	6
I.7.8 -	Restauro e risanamento conservativo	Pag.	7
I.7.9 -	Risanamento igienico-edilizio	Pag.	7
I.7.10 -	Ristrutturazione edilizia	Pag.	7
I.7.11 -	Ristrutturazione con vincolo parziale	Pag.	8
I.8 -	<i>Urbanizzazione primaria</i>	Pag.	8
I.8.1 -	Sedi viarie	Pag.	8
I.8.2 -	Spazi di sosta o di parcheggio	Pag.	8
I.8.3 -	Fognature	Pag.	8
I.8.4 -	Rete idrica	Pag.	9
I.8.5 -	Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	Pag.	9

I.8.6 - Pubblica illuminazione	Pag.	9
I.8.7 - Rete telefonica	Pag.	9
I.8.8 - Spazi di verde attrezzato	Pag.	9
I.8.9 - Allacciamenti generali ed oneri indotti	Pag.	9
I.8.10- Smaltimento rifiuti	Pag.	9
I.9 - <i>Urbanizzazione secondaria</i>	Pag.	9

Titolo II – Attuazione del P.R.G.

II.1 - <i>Strumenti di attuazione del P.R.G.</i>	Pag.	10
II.1.1 – Interventi di cui agli artt. 7, 8 e 9b della legge 28/10/77 n.10	Pag.	10
II.2 - <i>Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)</i>	Pag.	10
II.2.1 – Contenuti del P.P.A.	Pag.	11
II.2.2 – Elaborati del P.P.A.	Pag.	12
II.2.3 – Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.	Pag.	12

Titolo III – Zone omogenee

III.1 - <i>Premessa</i>	Pag.	14
III.2 - <i>Zone A d'interesse storico</i>	Pag.	16
III.2.1 – Zona A1 – Centro storico	Pag.	16
III.2.2 – Zona A2 – Rispetto al centro storico	Pag.	17
III.2.3 – Zona A3 – Nuclei antichi e/o edifici di interesse storico-ambientale e relative aree di pertinenza	Pag.	18
III.2.4 – Zona A4 – Beni immobili e manufatti di interesse storico, architettonico e/o archeologico	Pag.	19
III.3 - <i>Zone B di completamento edilizio</i>	Pag.	21
III.3.1 – Zone B1 di completamento nei centri interni	Pag.	22
III.3.2 – Zone B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati	Pag.	25
III.3.3 – Zone B3 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati	Pag.	27
III.3.4 – Zone B4 di completamento di nuclei spontanei esistenti	Pag.	28
III.3.5 – Zone B5 di completamento nei centri costieri	Pag.	29
III.3.6 – Zone B6 di completamento nei centri costieri già oggetto di studi particolareggiati (Roca Li Posti)	Pag.	31
III.3.7 – Zone B7 di completamento nei centri costieri già oggetto di studi particolareggiati – Villaggio Nettuno (Torre Specchia)	Pag.	32
III.4 - <i>Zone C di espansione residenziale</i>	Pag.	33
III.4.1 – Zona C1 di espansione nei centri interni	Pag.	34

III.4.2 – Zona C2 di espansione nei centri interni (zone P.E.E.P. già individuate in sede di P. di F. e confermate dal P.R.G.	Pag.	36
III.4.3 – Zona C3 di espansione nei centri interni	Pag.	37
III.4.4 – Verde privato	Pag.	38
III.4.5 – Zone C5 di espansione nei centri costieri	Pag.	39
III.5 - <i>Zone D produttive e turistiche</i>	Pag.	41
III.5.1 - Zona D1 artigianale e semindustriale	Pag.	41
III.5.2 - Zona D2 – Insediamenti produttivi esistenti	Pag.	43
III.5.3 - Zona D3 – Insediamenti produttivi esistenti	Pag.	44
III.5.4 - Zona D4 – Mista artigianale e commerciale	Pag.	45
III.5.5 - Zona D5 – Miste artigianali e commerciali esistenti	Pag.	47
III.5.6 - Zona D6 – Commerciale in San Foca	Pag.	48
III.5.7 - Zona D7 – Turistiche-alberghiere	Pag.	50
III.5.8 - Zona D8 – Alberghiere nei centri costieri	Pag.	51
III.5.9 - Zona D9 – Alberghiere nei centri interni	Pag.	52
III.5.10- Zona D10 – Insediamenti ricettivi esistenti (alberghi e ristoranti)	Pag.	53
III.5.11- Zona D11 – Insediamenti turistico-ricettivi all'aperto (campeggi)	Pag.	54
III.5.12- Zona D12 – Miste artigianale e commerciali di supporto alla nautica	Pag.	55
III.5.13- Zona D13 – Servizi di supporto al turismo	Pag.	56
III.5.14- Zona D14 – Servizi di supporto al turismo esistenti	Pag.	58
III.6 - <i>Zone E produttive agricole</i>	Pag.	60
III.6.1 – Zona E1 agricola	Pag.	62
III.6.2 – Zona E2 agricola speciale	Pag.	64
III.6.3 – Zona E3 agricola con edilizia impropria	Pag.	65
III.6.4 – Zona E4 agricole perimetrate ai sensi della legge n°47/85	Pag.	67
III.7 - <i>Zone F – Attrezzature ed impianti di interesse generale</i>	Pag.	68
<i>AREE RELATIVE AGLI SANDARDS URBANISTICI DI CUI AL D.M. 02.04.1968 N.1444</i>		
III.7.1 - Zona F1 – Aree per l'istruzione	Pag.	69
III.7.2 - Zona F2 – Attrezzature d'interesse comune	Pag.	70
III.7.3 - Zona F3 – Verde pubblico attrezzato	Pag.	71
III.7.4 - Zona F4 – Parcheggi pubblici	Pag.	72
<i>ALTRE ZONE F</i>		
III.7.5 - Zona F5 – Verde sportivo a livello urbano di iniziativa pubblica o privata	Pag.	73
III.7.6 - Zona F6 – Parco urbano	Pag.	74
III.7.7 - Zona F7 – Parco territoriale di interesse ambientale	Pag.	76
III.7.8 - Zona F8 – Servizi di supporto alla balneazione	Pag.	77
III.7.9 - Zona F9 – Verde attrezzato di iniziativa pubblica o privata	Pag.	78
III.7.10- Zona F10 – Attrezzature e servizi per il tempo libero e per lo sport di iniziativa privata o pubblica	Pag.	79

III.7.11- Zone F11 – Aree per distributori carburanti	Pag.	81
III.7.12- Zone F12 – Attrezzature sanitarie di iniziativa privata	Pag.	82
III.7.13- Zone F13 – Attrezzature socio-sanitarie di iniziativa privata	Pag.	83
III.7.14- Zone F14 – Impianti tecnologici	Pag.	84
III.7.15- Zone F15 – Aree per il mercato settimanale	Pag.	85
III.7.16- Zone F16 – Aree destinate a piazza, aiuole spartitraffico e simili	Pag.	86
 III.8 - <i>Zone e fabbricati a vincolo speciale</i>		
III.8.1 – Zone a vincolo cimiteriale	Pag.	87
III.8.2 – Zone di interesse archeologico	Pag.	88
III.8.3 – Zone di rispetto	Pag.	89
III.8.4 – Zone umide, aree boscate e a macchia mediterranea	Pag.	90
III.8.5 – Zone demaniali marittime	Pag.	92
III.8.6 – Fabbricati vincolati ai sensi della legge n°1089 dell’1/06/39	Pag.	93
III.8.7 – Attrezzature portuali	Pag.	94