



# COMUNE DI TURI

# PUG

## PIANO URBANISTICO GENERALE

Al sensi del DRAG approvato con DGR n. 1328 del 03.08.2007

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI SVOLTASI NEI GIORNI 14/01, 28/01, 01/02, 08/02 E 12/02/2013  
ED ALLA PRESCRIZIONE DEL PARERE MOTIVATO DI CUI ALLA DETERMINA DEL DIRIGENTE DELL'UFFICIO PROGRAMMAZIONE POLITICHE  
ENERGETICHE, VIA E VAS DELLA REGIONE PUGLIA N°177 DEL 27 GIUGNO 2013



ELABORATO

OGGETTO

## PUG-NTA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 1^ EMISSIONE dicembre 2009

AGGIORNAMENTO Luglio 2013

ELABORAZIONE Ing. Giuseppe Di Bonaventura

SCALA ...

FILE ARCHIVIO 1595PUG\_NTA

VERIFICATORE Ing. Giuseppe Di Bonaventura



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
PUTIGNANO

Arch. Giuseppe Campanella

COLLABORATORI  
Giuseppe Meuli  
Marilisa De Carolis



ECO-logica  
s.r.l.

Arch. Patrizia Milano

U.T.C. COMUNE DI TURI

Ing. Giuseppe Di Bonaventura



## INDICE

### CAPO I – GENERALITA'

ART.1	FINALITÀ DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PUG. (PUG/S) .....	5
ART.2	MODALITÀ DI LETTURA DELLA CARTOGRAFIA. (PUG/S) .....	6
ART.3	APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE. (PUG/S) .....	6
ART.4	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO. (PUG/S) .....	6

### CAPO II - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.)

ART.5	STRUMENTI ESECUTIVI DEL PUG. (PUG/S) .....	7
ART.6	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEI PUE. (PUG/S) .....	8
ART.7	PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE): CONTENUTI. (PUG/S) .....	8
ART.8	PIANI E PROGETTI DI RECUPERO O RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRUR, PIRP). (PUG/S) .....	9
ART.9	PIANI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (PRU). (PUG/S) .....	11
ART.10	P.U.E. DI INIZIATIVA PRIVATA (LOTTIZZAZIONI). (PUG/S) .....	11
ART.11	CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DEI P.U.E. DI INIZIATIVA PRIVATA. (PUG/S) .....	12
ART.12	PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). (PUG/S) .....	13
ART.13	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP). (PUG/S) .....	14
ART.14	PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO. (PUG/S) .....	14
ART.15	PIANO URBANO DEI SERVIZI (PUS). (PUG/P) .....	15

### CAPO III - TITOLI ABILITATIVI

ART.16	TITOLI ABILITATIVI. (PUG/S) .....	17
ART.17	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: PERMESSI DI COSTRUIRE (PDC). (PUG/S) .....	18
ART.18	INTERVENTI SUBORDINATI ALLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.). (PUG/S) .....	19
ART.19	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. (PUG/S) .....	21
ART.20	PERMESSO DI COSTRUIRE IN ZONE DI AMPLIAMENTO URBANO. (PUG/S) .....	22
ART.21	TRASCRIZIONE DELLE SUPERFICI UTILIZZATE. (PUG/S) .....	22

### CAPO IV – PUG STRUTTURALE E PUG PROGRAMMATICO

ART.22	LE PREVISIONI STRUTTURALI. (PUG/S) .....	23
ART.23	LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE. (PUG/P) .....	24

**CAPO V – LA STRUTTURA DEL PUG**

ART.24	I COMPARTI. (PUG/S).....	28
--------	--------------------------	----

**CAPO VI – AREE DI USO PUBBLICO**

ART.25	GENERALITA'. (PUG/S) .....	32
ART.26	AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE. (PUG/S).....	33
ART.27	AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US). (PUG/S) .....	35
ART.28	AREE PER SERVIZI DELLA RESIDENZA. (PUG/P) .....	37
ART.29	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE. (PUG/S) .....	38
ART.29.1	COMPARTO PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE F1. (PUG/S).....	38
ART.29.2	COMPARTO PER IL PARCO TERRITORIALE F2. (PUG/S).....	39
ART.29.3	COMPARTO PER ATTREZZATURE SPORTIVE F3. (PUG/S).....	39
ART.29.4	COMPARTO PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO TERRITORIALE F4. (PUG/S).....	40
ART.29.5	ZONA PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO URBANO F. (PUG/S).....	41
ART.29.6	COMPARTO PARCO URBANO ATTREZZATO FA. (PUG/S) .....	41
ART.29.7	COMPARTO PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO URBANO FB. (PUG/S).....	42
ART.30	VERDE DI ARREDO URBANO. (PUG/S) .....	42
ART.31	PERCORSI AGRICOLI. (PUG/S) .....	42
ART.32	AREE DESTINATE A FERROVIA. (PUG/S).....	43
ART.33	AREA CIMITERIALE. CRITERI GENERALI. (PUG/S) .....	43
ART.34	PARCHEGGI DI USO PUBBLICO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, ALBERGHIERI, DIREZIONALI. (PUG/S).....	44

**CAPO VII – AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE**

ART.35	AREE RESIDENZIALI: DESTINAZIONI D'USO. (PUG/S).....	45
ART.36	AREE RESIDENZIALI: CLASSIFICAZIONE. (PUG/S).....	46
ART.37	AREE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE. (PUG/S).....	47
ART.37.1	CONTESTO RESIDENZIALE CENTRO STORICO – ZONA A1. (PUG/S).....	51
ART.37.2	CONTESTO RESIDENZIALE STORICO CONSOLIDATO – ZONA A2. (PUG/S) .....	52
ART.37.3	CONTESTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO IN TESSUTI FORMALIZZATI - ZONA B. (PUG/S) .....	54
ART.37.4	CONTESTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NELL'AREA DELLA DIFFUSIONE – ZONA B/C. (PUG/S) .....	56
ART.37.5	CONTESTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NELLA ZONA DI ESPANSIONE DEL PDF. (PUG/S) ..	57
ART.37.6	CONTESTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (C1). (PUG/S) .....	57
ART.37.7	CONTESTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA – ZONA C2. (PUG/S) .....	59



ART.37.8	CONTESTO MISTO RESIDENZIALE PRODUTTIVO (M). (PUG/S) .....	60
ART.37.9	ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO. (PUG/S) .....	61
ART.37.10	PARCHEGGI PRIVATI. (PUG/S) .....	61
ART.37.11	AUTORIMESSE. (PUG/S) .....	62
ART.38	L'AREA PRODUTTIVA. (PUG/S) .....	62
ART.38.1	CONTESTO AGRICOLO – ZONA E. (PUG/S) .....	62
ART.38.2	CONTESTO PRODUTTIVO. (PUG/S) .....	68
ART.38.3	ZONA DI COMPLETAMENTO D. (PUG/S) .....	68
ART.38.4	COMPARTO DI NUOVO IMPIANTO D1. (PUG/S) .....	68
ART.38.5	ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI. (PUG/S) .....	69

## CAPO VIII - LE AREE DELLA TUTELA

ART.39	AMBITI TERRITORIALI ESTESI (A.T.E.). (PUG/S) .....	72
ART.40	AMBITI TERRITORIALI DISTINTI (A.T.D.). (PUG/S) .....	74
ART.40.1	COMPONENTI GEO-MORFO-IDROGEOLOGICHE. (PUG/S) .....	77
ART.40.2	COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI. (PUG/S) .....	84
ART.40.3	COMPONENTI STORICO – CULTURALI. (PUG/S) .....	92
ART.41	NORME GENERALI PER LE ZONE DI RISPETTO. (PUG/S) .....	101
ART.42	ZONE DI RISPETTO STRADALE. (PUG/S) .....	101
ART.43	AREE E DISTANZE DI RISPETTO DALLE FERROVIE. (PUG/S) .....	102
ART.44	DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI. (PUG/S) .....	102
ART.45	DISTANZE DI RISPETTO DALLE RETI E SERBATOI DELL'ACQUEDOTTO. (PUG/S) .....	102
ART.46	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE. (PUG/S) .....	102
ART.47	TUTELA DELL'AMBIENTE RURALE. (PUG/S) .....	103
ART.48	VERDE PRIVATO VINCOLATO. (PUG/S) .....	103
ART.49	BENI DIFFUSI NEL TERRITORIO: PARETI A SECCO E COSTRUZIONI AGRICOLE. (PUG/S) .....	104
ART.50	SALVAGUARDIA DI ANTICHI ALBERI AD ALTO FUSTO. (PUG/S) .....	104
ART.51	MISURE DI SALVAGUARDIA. (PUG/S) .....	104
ART.52	DISPOSIZIONI TRANSITORIE. (PUG/S) .....	104
ART.53	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI. (PUG/S) .....	105
ART.54	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI. (PUG/S) .....	105

## CAPO IX - DISPOSIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE

ART.55	DISPOSIZIONI GENERALI. (PUG/S) .....	106
--------	--------------------------------------	-----



ART.56	ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E QUALITÀ DEGLI SPAZI ESTERNI. (PUG/P) ....	107
ART.57	RISPARMIO IDRICO. (PUG/P).....	107
ART.58	RISPARMIO ENERGETICO. (PUG/P).....	108
ART.59	GESTIONE DEI RIFIUTI. (PUG/P) .....	110
ART.60	CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI. (PUG/P).....	110
ART.61	RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO. (PUG/P).....	110
ART.62	LA SICUREZZA NELLE AREE AD ALTO RISCHIO. (PUG/S).....	111



## **CAPO I - GENERALITA'**

### **ART.1 FINALITÀ DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PUG. (PUG/S)**

L'ambiente, nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, riveste interesse pubblico. Il Comune, pertanto, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale, sub-regionale e statale ne promuove la tutela e lo sviluppo attraverso il presente PUG e gli strumenti urbanistici esecutivi e di programmazione da esso previsti. In particolare, il Comune esercita il controllo dell'uso del suolo e promuove specifici interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali, produttivi e di servizi, favorendo la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale.

Le norme tecniche di attuazione e gli elaborati grafici di PUG costituiscono gli strumenti per la gestione e l'operatività del territorio comunale di Turi, nonché per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

Le previsioni del PUG si applicano all'intero territorio comunale e, ancorché dimensionate nell'arco temporale del PUG, hanno validità giuridica a tempo indeterminato, ad esclusione delle zone ove fosse previsto un vincolo preordinato all'esproprio, per le quali valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia. Gli obiettivi del PUG - illustrati nella Relazione Generale - consistono nella promozione delle condizioni ambientali, infrastrutturali e insediative che favoriscano un equilibrato sviluppo delle relazioni sociali e culturali della popolazione e delle attività economiche.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è disciplinata dalle presenti N.T.A., dal Regolamento Edilizio, dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia.

Qualora, in fase di gestione delle presenti norme, emergessero elementi di contraddizione o incertezze nell'applicazione delle stesse, il Dirigente responsabile in materia, procede, con apposito atto, alla loro interpretazione, dandone comunicazione all'Amministrazione che esprime il parere in merito.

Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle riportate nel Regolamento Edilizio. Tutte le destinazioni d'uso del territorio, così come individuate dal PUG, non decadono se non con l'approvazione di un altro strumento urbanistico generale.



## **ART.2 MODALITÀ DI LETTURA DELLA CARTOGRAFIA. (PUG/S)**

Nel caso in cui qualche rappresentazione grafica contenuta negli elaborati del PUG susciti perplessità di interpretazione, ovvero incongruenza antitetica, rimane espressamente stabilito che hanno maggiore validità le previsioni visualizzate nei disegni che ammettono un migliore rapporto grafico con la realtà. Pertanto, le previsioni contenute nei disegni eseguiti nel rapporto grafico 1:2.000 hanno maggiore validità di quelli eseguiti nel rapporto grafico 1:5.000, che, a loro volta, prevalgono sui disegni eseguiti in un rapporto maggiore.

## **ART.3 APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE. (PUG/S)**

Ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti in materia, il Piano Urbanistico Generale Comunale organizza e disciplina l'intero territorio comunale in ragione delle disposizioni di seguito riportate e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

Pertanto, chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale di Turi, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, restaurare, demolire quelle esistenti, ovvero effettuare opere di urbanizzazione, deve procedere secondo le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e secondo il Regolamento Edilizio, al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Gli edifici che alla data di adozione del Piano Urbanistico Generale siano in contrasto con le sue disposizioni potranno effettuare la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'Art. 3 del DPR 380/2001, con esclusione di tutti i lavori relativi alle trasformazioni strutturali che potranno essere effettuate solo adeguandosi alle presenti Norme.

## **ART.4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO. (PUG/S)**

- Il Piano Urbanistico Generale Comunale si attua mediante la redazione di **Piani Urbanistici Esecutivi** (PUE) di iniziativa pubblica o privata, così come disciplinati dalle vigenti leggi, e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- Per le zone non soggette a PUE, il PUG si attua mediante "Intervento Edilizio Diretto" finalizzato all'ottenimento del Titolo Abilitativo per:
  - a) Permesso di Costruire (PdC);
  - b) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).



## **CAPO II - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.)**

### **ART.5 STRUMENTI ESECUTIVI DEL PUG. (PUG/S)**

A norma dell'art. 15 della L.R. n. 20/2001 così come modificata dalla L.R. n. 24/2004, sono strumenti esecutivi del PUG i seguenti piani:

- i piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa pubblica;
- i piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa privata (lottizzazioni);
- i programmi integrati di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- i programmi di riqualificazione urbana ex articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 21 dicembre 1994, che per la loro realizzazione necessitano di piano esecutivo;
- gli accordi di programma ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000;
- i piani d'intervento di recupero territoriale (PIRT) disciplinati dal Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Giunta Regionale Puglia con deliberazione n. 1748 del 15 dicembre 2000.

I PUE possono essere redatti e proposti:

- a) dal Comune;
- b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro del PUE. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;
- c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.

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

- I Piani di Comparto di iniziativa pubblica o privata di cui all'Art. 15 della Legge Regionale n.6 del 12/02/1979, e successive modifiche e integrazioni;
- I Piani di Zona per l'edilizia Economica e Popolare: P.E.E.P., di cui alla Legge Statale n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni;
- I Piani Particolareggiati per Insediamenti Produttivi: P.I.P., di cui alla Legge dello Stato n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;
- Il Piano Particolareggiato del Centro Storico;
- Il Piano Urbano dei Servizi;





- Il Piano della viabilità e traffico;
- Il Piano di risanamento acustico ambientale;
- I piani e progetti di ristrutturazione urbanistica (PIRP, PRU, ecc.).

I predetti piani devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del PUG indicate nelle planimetrie e contenute nelle presenti Norme, nonché i criteri per la formazione dei P.U.E. approvati dalla G.R. con deliberazione n. 2753 del 14/12/2010.

## **ART.6 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEI PUE. (PUG/S)**

In esecuzione dei "Comparti di perequazione" individuati dal PUG e in conformità con le previsioni dei PUE, i proprietari delle aree destinate a UP e US, aree cedenti, possono trasferire (con atto registrato) il loro "diritto edificatorio" sulle aree edificabili previste dai comparti, aree riceventi, con la contestuale cessione gratuita (con atto registrato) al Comune dell'area cedente.

Tali trasferimenti e cessioni possono concretarsi con la stessa convenzione (registrata) relativa alla attuazione del PUE.

L'atto di trasferimento del "diritto edificatorio" costituisce titolo per il proprietario dell'area ricevente a chiedere il titolo abilitativo in coerenza con l'avvenuto "trasferimento".

Le "aree cedenti", divenute di proprietà comunale, sono utilizzate per la realizzazione dei servizi (U.S.) e delle cubature "di scambio" (su superfici che il comune cede a privati in cambio di aree di rilevante interesse collettivo di cui siano proprietari).

## **ART.7 PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE): CONTENUTI. (PUG/S)**

Secondo quanto disposto dagli Artt.16 - 17 della L.R. 20/2001, il PUE precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del PUG.

In particolare il PUE:

- 1 - delimita il perimetro della zona interessata;
- 2 - determina la rete stradale, gli spazi pubblici e le attrezzature di servizio;
- 3 - individua la disposizione planivolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- 4 - indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
- 5 - precisa la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- 6 - precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;



7 - detta le norme di attuazione;

Per il PUE di zone industriali-artigianali e commerciali la disposizione di cui al precedente punto 3 visualizza planimetricamente le sagome di massimo ingombro, mentre quanto previsto al punto 6 è facoltativo.

Il PUE deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Gli elaborati necessari per la definizione dei PUE sono quelli previsti dall'Art.20 della Legge Regionale 31/5/1980 n.56 e dal DGR 6320/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto concerne i contenuti e le procedure per la formazione e l'approvazione dei PUE, si fa riferimento alla vigente legislazione statale e regionale Art. 21 L.R. 31/5/1980 n. 56, e alle indicazioni della Deliberazione Regionale del 13/11/1989 n. 6320.

## **ART.8 PIANI E PROGETTI DI RECUPERO O RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRUR, PIRP). (PUG/S)**

Ove in futuro nascesse la necessità di redigere tale tipo di piano, questo verrà redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2001; il programma di Recupero Urbano, concernente singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree come individuate nell'ambito delle zone di recupero e definite dal PUG, è conformato secondo le seguenti caratteristiche:

- 1 - precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del PUG, gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- 2 - disciplina, in conformità delle previsioni e prescrizioni del PUG (per ogni contesto) le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- 3 - valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal PUG;
- 4 - individua le unità minime operative;
- 5 - contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per



rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici non soggette a tutela, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuare nelle zone a carattere storico e negli edifici con caratteri ambientali vincolati (anche dal PUG) non sono da considerare tali se contengono trasformazioni strutturali dell'edificio;

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, secondo il Codice dei Beni Culturali D.L. n. 42/2004;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad 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;

Per gli edifici di valore ambientale individuati dal PUG, le ristrutturazioni comunque intese sono soggette a Permesso di Costruire.

Nell'applicazione degli interventi subordinati a Segnalazione certificata di inizio attività restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le norme del Piano Urbanistico Generale relative alle zone e agli edifici soggetti a tutela.

Per il nucleo centrale cittadino, fino all'entrata in vigore del Piano di Riqualificazione Urbana, valgono le norme previste dal PUG per la zona A1. Si precisa che nella riqualificazione urbana del "nucleo centrale cittadino", fatto salvo quanto già previsto nel vigente Piano Particolareggiato di Recupero, non può essere consentita la ristrutturazione edilizia.



## **ART.9 PIANI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (PRU). (PUG/S)**

Si tratta di interventi su manufatti e aree rivenienti da vecchi insediamenti residenziali industriali o artigianali che all'attualità si vengano a trovare inglobati nel tessuto consolidato urbano. Il fine del piano è quello di delocalizzare le attività e recuperare le aree per un uso urbano confacente con il contesto.

Il PRU definisce:

- a) le costruzioni che devono essere recuperate;
- b) le costruzioni che vanno demolite e/o ricostruite;
- e) nuove costruzioni;
- d) la sistemazione urbanistica dei nuovi volumi;
- e) la sistemazione delle aree pubbliche.

Gli elaborati necessari per la definizione dei PRU sono quelli previsti dall'art. 23 della Legge Regionale 31/5/1980 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto concerne i contenuti e le procedure per la formazione e l'approvazione dei PRU si fa riferimento alla vigente legislazione statale e regionale e alle indicazioni della Deliberazione Regionale del 13/11/1989 n. 6320.

## **ART.10 P.U.E. DI INIZIATIVA PRIVATA (LOTTIZZAZIONI). (PUG/S)**

Nelle zone del PUG non sottoposte ai piani di iniziativa Comunale è possibile elaborare, da parte dei proprietari, PUE per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa prefissata nelle planimetrie e nelle presenti norme. I PUE possono essere redatti e proposti:

- dal Comune;
- dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il "consorzio" ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione;
- dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.

I PUE, redatti da Architetti o da Ingegneri iscritti nei relativi Albi professionali, saranno regolati da una convenzione tra il Comune ed i proprietari e devono contenere sia gli elaborati previsti dagli Art. 19 e 20 della L.R. n.56/80, sia lo schema di convenzione redatto secondo l'Art. 28 della stessa Legge Regionale.

Gli elaborati necessari per la definizione dei Piani di Lottizzazione sono quelli previsti dall' Art. 23 della Legge Regionale 31/5/1980 n. 56 e successive modifiche ed



integrazioni, dai criteri per la formazione dei P.U.E. approvati dalla G.R. con deliberazione n. 2753 del 14/12/2010, e dovranno contenere le previsioni di edilizia sostenibile indicati al capo IX.

I PUE attuano sia programmi privati che pubblici, pertanto, anche quando siano di iniziativa privata, devono necessariamente garantire e salvaguardare gli interessi pubblici, soprattutto per quanto attiene alla progettazione delle urbanizzazioni (sia primarie che secondarie). Di conseguenza l'U.T.C. deve verificare questi obiettivi e la committenza deve preliminarmente concordare con l'U.T.C. il progetto per quanto riguarda la sua connotazione pubblica.

#### **ART.11 CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DEI P.U.E. DI INIZIATIVA PRIVATA. (PUG/S)**

La Legge Regionale 31/5/1980 n. 56 precisa, all'Art.28, i contenuti della Convenzione che regola i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel PUE di iniziativa privata. La Convenzione deve prevedere i seguenti elementi:

- 1- la cessione gratuita, contestualmente alla stipula della stessa, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal D.M. 2/4/1968 n. 1444. La monetizzazione di queste superfici è consentita solo quando sia dimostrata l'impossibilità di una cessione nelle condizioni di funzionalità e continuità;
- 2- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse) sulla base di progetti esecutivi approvati dall'U.T.C.;
- 3- l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che compongono il PUE. È ammesso lo scorporo degli oneri delle opere eventualmente o direttamente cedute o da eseguire dai proprietari soltanto se preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale;
- 4- i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione che, in ogni caso, non potranno essere superiori ai cinque anni dalla data di stipula della Convenzione;
- 5- congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 50% della spesa relativa allo adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- 6- l'obbligo da parte dei proprietari di redigere su indicazioni dell'UTC i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previsti in Convenzione, fatto salvo



il diritto del Comune di progettarle e realizzarle in proprio ponendo i costi a carico dei lottizzanti;

- 7- l'obbligo da parte dei proprietari di ottemperare alla manutenzione e alla custodia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da loro realizzate, sino alla definitiva acquisizione da parte del Comune;
- 8- l'obbligo da parte dei proprietari di non variare la destinazione d'uso urbanistico di ogni singola costruzione.

Lo schema di Convenzione tra il Comune ed i proprietari del PUE di iniziativa privata deve essere approvato secondo le vigenti normative Statali e Regionali.

## **ART.12 PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). (PUG/S)**

Ove previsti, i piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle Leggi statali 167/1962-765/1967, 865/1971, 10/1977 e della Legge Regionale 56/1980 e successive loro modificazioni e integrazioni, sono redatti a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto del PUG, e delle leggi vigenti al momento dell'adozione. Devono, inoltre, essere rispettate le indicazioni della Delibera della Giunta Regionale del 13/11/1989 n. 6320. Preliminarmente, l'Amministrazione dimensiona l'intervento e individua le aree per tali piani.

Oltre a tutti gli elementi previsti per i Piani Particolareggiati, i PEEP dovranno precisare:

- 1- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- 2- le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie e ad altri operatori aventi titolo;
- 3- lo schema di convenzione tipo per l'Atto Abilitativo in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- 4- tutti gli elementi prescritti dalle disposizioni in materia.

Il fabbisogno complessivo da soddisfare per ogni decennio, nonché la localizzazione degli interventi nell'ambito delle zone residenziali, saranno determinate dall'Amministrazione Comunale di Turi.

Per quanto concerne i contenuti e le procedure per la formazione e l'approvazione dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, si fa riferimento alla vigente legislazione statale e regionale e alle indicazioni della Deliberazione Regionale del 13/11/1989 n. 6320.



### **ART.13 PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP). (PUG/S)**

Ove previsti, i Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'Art.27 della Legge 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni rivenienti da Leggi Statali e Regionali, redatti a cura dell'Amministrazione Comunale di Turi, sono adottati dal Consiglio Comunale nell'ambito delle previsioni di aree a destinazione produttiva del PUG.

Oltre a tutti gli elementi previsti per i PUE, i Piani per Insediamenti Produttivi devono precisare con delibera del Consiglio Comunale di Turi:

- le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- la quota delle aree da cedere in proprietà agli operatori aventi titolo ed il relativo prezzo di cessione;
- lo schema della convenzione tipo per la cessione del diritto di superficie dei lotti edificabili;
- le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della Legge 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i relativi criteri di applicazione;

Per quanto concerne i contenuti e le procedure per la formazione e l'approvazione dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, si fa riferimento alla vigente legislazione statale e regionale e alle indicazioni della Deliberazione Regionale del 13/11/1989 n. 6320.

### **ART.14 PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO. (PUG/S)**

Il piano è di iniziativa pubblica e concerne tutta l'area individuata in cartografia. Gli interventi da prevedere sono:

- manutenzione straordinaria: interventi per rinnovare e sostituire parti delle aree pubbliche esistenti (marciapiedi, aiuole...);
- ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme di opere che prevedano la modificazione dei lotti e della rete stradale;
- arredo urbano: opere di riqualificazione degli spazi urbani con un insieme sistematico di manufatti tesi a progettare uno spazio urbano accogliente;
- pedonalizzazione: eliminazione del traffico, delle barriere architettoniche e creazione di una cittadina a misura d'uomo...;
- ripristino di "ambiente ecologico" con l'eliminazione di ogni forma di inquinamento (atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico...);



- formazione di "ambiente sostenibile" con la sostituzione dei materiali esistenti con altri bioecologici, l'incentivazione alla sostituzione degli impianti privati che producono emissioni, ripristino del ciclo dell'acqua e dell'anidride carbonica....

#### **ART.15 PIANO URBANO DEI SERVIZI (PUS). (PUG/P)**

Il Piano Urbano dei Servizi esplicita, per le urbanizzazioni primarie e secondarie del PUG, ed eventualmente per il contesto delle attrezzature, o parte di esso, le caratteristiche tecnico-costruttive di ciascuna tipologia di opere. Ossia considera ed esamina le localizzazioni, i dimensionamenti ed i costi presuntivi di ciascuna opera, le relative priorità di attuazione, la individuazione dei loro modi di attuazione (regime pubblico, convenzionato, privato).

Per le attrezzature esistenti, il Piano Urbano dei Servizi precisa il livello di funzionalità e gli interventi cui esse vanno sottoposte.

In linea di massima, entro sei mesi dall'approvazione del PUG, l'Amministrazione Comunale può adottare un Piano Urbano dei Servizi finalizzato a coordinare le preesistenze e le previsioni di aree e di manufatti destinati a tali scopi.

Il Piano Urbano dei Servizi dovrà contenere:

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





salvaguardino le caratteristiche originarie e proprie dei contesti antichi;

- i) il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata.

In mancanza del Piano Urbano dei Servizi, la proposta di localizzazione delle aree a verde e servizi è formulata dall'Amministrazione in sede di piano di Comparto.

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

Gli schemi di convenzione definiti nell'ambito del Piano Urbano dei Servizi, devono contenere la valutazione economica di riferimento delle opere previste ed i relativi meccanismi di scomputo e/o ammortamento; devono prescrivere il mantenimento delle funzioni programmate e la possibilità, previo eventuale conguaglio, della loro acquisizione da parte dell'Amministrazione pubblica, nonché devono contenere il regolamento di uso pubblico dell'opera.

Nelle zone di espansione, laddove il PUG non abbia esplicitato la tipologia delle opere di urbanizzazione secondaria (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, chiese, mercati di quartiere, spazi pubblici, centri sociali, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere) e la loro localizzazione all'interno delle maglie, il Piano Urbano dei Servizi può indicare l'ubicazione di ciascuna opera pubblica, e definirne i caratteri tipologici, nonché i relativi parametri.



## **CAPO III - TITOLI ABILITATIVI**

### **ART.16 TITOLI ABILITATIVI. (PUG/S)**

Ai sensi del DPR n. 380/01 Titolo II, i titoli abilitativi sono:

- 1) Permesso di Costruire (PdC);
- 2) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Ai sensi dell'art. n. 6 del DPR n. 380/01, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n. 42/2004, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere da realizzare in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono lavori quali: demolizioni o posa in opera di pavimenti interni; coloritura e decorazioni interne; lavori di manutenzione interna; interventi sugli impianti interni esistenti: pluviali, fogne, fosse settiche o biologiche, pozzetti, illuminazione, telefono, gas, riscaldamento, ascensori, montacarichi ecc., salva l'osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti vigenti, e nel caso in cui le modifiche di tali impianti non implicano l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Gli interventi nei territori costruiti sono disciplinati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", DPR n.380 e dalla Legge n. 122/2010 che ha introdotto la SCIA. Ulteriori specificazioni sono di competenza del Regolamento Edilizio.



## **ART.17 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: PERMESSI DI COSTRUIRE (PDC). (PUG/S)**

Ai sensi del DPR n. 380/01 il Permesso di Costruire è l'indispensabile consenso da parte dell'Amministrazione Comunale ad eseguire trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale.

Il Permesso di Costruire è un atto amministrativo esecutivo nei casi previsti dal PUG; negli altri casi è successivo alla approvazione dei citati strumenti urbanistici esecutivi.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

In particolare questo titolo abilitativo è obbligatorio per eseguire le seguenti opere sia pubbliche che private:

- 1- costruzione, restauro di opere soggette a tutela, ampliamento, sopraelevazione, variazione strutturale, variazione estetica, ricostruzione, demolizione totale o parziale sia all'interno che all'esterno di fabbricati (ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria considerate all'articolo 3 del DPR n. 380/2001);
- 2- costruzione, riattamento, ampliamento, modifica, demolizione, ricostruzione, costruzione di cappelle funerarie;
- 3- apertura di nuove cave o ampliamento di cave esistenti, di discariche, di trivellazioni di pozzi per estrazione di acque dalle falde.

Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È revocabile ed è oneroso.

Nell'attuazione dei PUE è permessa la traslazione del diritto di edificare all'interno di aree comprese nel perimetro dei Comparti dove questi ultimi lo prevedano esplicitamente.

Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi ed è



soggetto alla Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Così come previsto dall'art. 29 della Legge Regionale 31/5/1980 n. 56, "il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto di obbligo relativo all'asservimento dell'area che ha espresso la relativa volumetria".

Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto del Permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire con le previsioni di strumenti urbanistici solo adottati, scatta la misura di salvaguardia con la sospensione di ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, del DPR n. 380/01 per il caso di mancato rilascio del Permesso di Costruire entro i termini stabiliti.

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per opere pubbliche o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Ulteriori specificazioni sono di competenza del Regolamento Edilizio.

#### **ART.18 INTERVENTI SUBORDINATI ALLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.). (PUG/S)**

Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6 e all'articolo 10 del DPR n. 380/2001 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della



disciplina urbanistico edilizia vigente.

Sono altresì sottoposte alla SCIA le varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

L'effettuazione dei seguenti interventi sono subordinati al presente titolo abilitativo:

- 1- opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta, spazi a parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione).
- 2- movimenti di terra e scavi, rinterri, eccetera;
- 3- montaggio di serre per uso agricolo;
- 4- parcheggi di pertinenza, nel sottosuolo del lotto, per fabbricati esistenti.
- 5- opere di rifiniture e manutenzione di facciate e coloriture esterne degli edifici.  
La SCIA deve essere corredata da idonei grafici firmati da Professionisti abilitati.
- 6- impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili compresa tra 20 Kw e 1 Mw nelle zone agricole.

I seguenti interventi sono subordinati alla SCIA ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 2 del Testo Unico D.P.R. 380/2001:

- a) varianti a Permessi di Costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
- b) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di



cui al decreto legislativo n. 42/2004.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico - edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR n. 380/2001.

Ulteriori specificazioni sono di competenza del Regolamento Edilizio.

## **ART.19 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. (PUG/S)**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004, della Legge 1089/39, della Legge 1497/39 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria:

- demolizione e posa in opera di pavimenti, intonaci interni, opere di impermeabilizzazione, sostituzione di infissi;
- coloritura e decorazioni interne e lavori vari di manutenzione;
- interventi sugli impianti esistenti o di nuovo impianto: pluviali, impianti idrico-fognanti, fosse settiche o biologiche, pozzetti, illuminazione, telefono, gas, riscaldamento, ascensori, montacarichi, ecc.; salvo l'osservanza delle disposizioni specifiche di legge, di regolamenti vigenti e nel caso in cui le modifiche di tali impianti non implicano l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) opere da realizzare in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

e) impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili fino a 20 Kw.

Ulteriori specificazioni sono di competenza del Regolamento Edilizio.



## **ART.20 PERMESSO DI COSTRUIRE IN ZONE DI AMPLIAMENTO URBANO. (PUG/S)**

Presupposto essenziale per il rilascio del Permesso di Costruire in zone di ampliamento urbano (Zone di Ampliamento Urbano, Zone "C", "D" ecc.) è che la superficie sulla quale deve essere effettuato l'intervento edilizio, sia inclusa in un PUE approvato e che vengano rispettate le previsioni dello stesso.

## **ART.21 TRASCRIZIONE DELLE SUPERFICI UTILIZZATE. (PUG/S)**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sarà costituito un archivio delle mappe catastali e della cartografia tecnica aerofotogrammetrica, nel rapporto grafico 1:2000 e 1:1000, relative all'intero territorio comunale. Su di esse l'Ufficio Tecnico trascriverà le opere che vengono realizzate e le relative superfici fruite.

Pertanto ogni progetto finalizzato al rilascio della Permesso di Costruire deve essere corredato di un elaborato grafico, eseguito nella stessa scala grafica dei mappali custoditi dall'Ufficio Tecnico Comunale, in cui sia evidenziata, planimetricamente, l'opera da realizzare ed i confini delle aree asservite.

Tale elaborato grafico sarà riscontrato e comparato da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne attesterà le possibilità di utilizzazione prima che il progetto sia esaminato.

Le copie delle mappe e della cartografia tecnica, su carta o supporto informatico, saranno rilasciati, a pagamento, a richiesta degli interessati.



## **CAPO IV – PUG STRUTTURALE E PUG PROGRAMMATICO**

La legge urbanistica Regionale n.20/2001 articola il PUG con il sistema delle previsioni divise in strutturali e programmatiche.

### **ART.22 LE PREVISIONI STRUTTURALI. (PUG/S)**

Le previsioni strutturali (individuate dalla tavola PUG/S 01 alla tavola PUG/S 20) provvedono a:

- a) identificare le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale storica e culturale dell'insediamento, con particolare riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;
- b) determinare le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini.

Le previsioni strutturali recepiscono e localizzano puntualmente sul territorio le componenti territoriali da tutelare (PUTT e PAI). Inoltre individuano, localizzano e sottopongono a tutela ulteriori categorie di beni ritenuti costitutivi della identità fisica e culturale del territorio del Comune.

Le previsioni strutturali afferiscono alla protezione puntuale lineare o areale delle infrastrutture territoriali relative al ciclo dell'acqua, dell'energia, dei rifiuti e dei trasporti.

Costituisce previsione strutturale la individuazione delle aree in condizione di fragilità ambientale per aspetti fisici o per presenza di attività a rischio.

In particolare le previsioni strutturali definiscono:

- l'articolazione in ambiti territoriali estesi (ATE) ed in ambiti territoriali distinti (ATD), in relazione alle caratteristiche paesaggistiche, sulla base normativa del PUTT/P e le componenti geo-morfo-idrogeologiche in relazione alle condizioni di vulnerabilità idrica sulla base normativa del PAI, dettandone la disciplina immediatamente cogente e operativa (invarianti strutturali);
- la viabilità a livello extraurbano e di maggiore valenza urbana che accompagnerà lo sviluppo urbanistico previsto nel PUG (invarianti infrastrutturali);
- la perimetrazione dei centri storici urbani e degli insediamenti storici areali, lineari e





puntuali presenti sul territorio, per i quali il PUG detta la disciplina strutturale immediatamente cogente e operativa sia per le attività insediabili, sia per gli interventi di trasformazione ammissibili;

- la perimetrazione delle aree di insediamento recente, da completare con nuove costruzioni e/o da sottoporre a riqualificazione e/o ristrutturazione, anche mediante demolizioni e ricostruzioni e diversa destinazione d'uso, con la definizione delle quantità minime degli spazi per le urbanizzazioni primarie e secondarie e delle modificazioni ammesse negli assetti urbani esistenti, per le quali il piano urbanistico detta la disciplina strutturale immediatamente cogente e operativa oppure prescrive la formazione del PUE precisandone finalità e contenuti;
- le direttrici localizzative delle aree per la nuova edificazione da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva (PUE), definendo con disciplina strutturale le utilizzazioni compatibili, le minime dotazioni infrastrutturali, i criteri e i parametri in applicazione del criterio generale del sistema perequativo applicato per la formazione del PUG di Turi.

## **ART.23 LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE. (PUG/P)**

Detto che il Centro Storico è un dato strutturale, ne consegue che la gestione delle zone di completamento, sia residenziali che produttive, all'interno del perimetro delle zone costruite, sono previsioni programmatiche, e quindi di piena gestione comunale in quanto le delibere relative a tali zone non sono soggette al controllo regionale o provinciale.

Le previsioni programmatiche del PUG (individuate dalla tavola PUG/P 01 alla tavola PUG/P 06) provvedono a:

- a) definire, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo, dei servizi e delle infrastrutture, le localizzazioni delle aree da ricomprendere in PUE, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili e le relative normative rispetto al sistema dei parametri di attuazione, nel rispetto degli indici generali fissati dal PUG/s;
- b) disciplinare i parametri delle trasformazioni fisiche e funzionali di aree e/o immobili, soggetti a piani PUE di ristrutturazione o recupero urbano (PRU/PRUR);
- c) disciplinare i parametri delle trasformazioni fisiche e funzionali di immobili esistenti o da costruire, soggetti al Permesso di Costruire, non sottoposti alla formazione di



PUE e non disciplinati dalle disposizioni strutturali;

- d) disciplinare i parametri delle trasformazioni fisiche e funzionali di immobili esistenti o da costruire, soggetti a SCIA, non sottoposti alla formazione di PUE e non disciplinati dalle disposizioni strutturali.

In particolare per il PUG di Turi tali previsioni tendono, nei limiti del possibile, a:

- a) Confermare le aree previste dal vigente P. di F.;
- b) Individuare Comparti perequativi per ripianare il deficit di standards nel rispetto del D.M. n. 1444/68;
- c) Definire i parametri delle trasformazioni fisiche e funzionali di immobili soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA e non sottoposti alla formazione di PUE;
- d) Definire le destinazioni d'uso nei nuovi contesti.

Fanno parte delle previsioni programmatiche la definizione, all'interno del "perimetro delle zone costruite", degli interventi possibili e dei modi con cui tali trasformazioni possono avvenire in riferimento ai titoli abilitativi.

I proprietari delle aree comprese nei Comparti (aree cedenti), possono trasferire il loro diritto edificatorio su una parte delle aree del Comparto che diventano edificabili, con la contestuale cessione gratuita al Comune dell'area rimanente da destinare a standards.

Ogni PUE deve contenere un piano economico che distribuisce equamente gli utili e gli oneri derivanti dall'attuazione del piano in funzione del parametro della superficie di proprietà tra tutti gli aventi diritto di ogni Comparto (Tabella degli utili e degli oneri).

Ogni PUE deve contenere le "norme tecniche di attuazione" dello stesso, costituito da un articolato normativo che disciplina le modalità tecniche di attuazione del piano.

Le disposizioni programmatiche definiscono i criteri perequativi, in coerenza con il disposto dell'art. 14 della L.R. n. 20/2001, da osservare nella formazione dei PUE. Nella generalità, l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dal PUG e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, si persegue con l'attribuzione della medesima possibilità edificatoria (indice di fabbricazione territoriale) ai diversi ambiti compresi nel PUE indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree dal PUG o dallo stesso PUE.

In presenza di immobile legittimamente esistente alla data di attuazione del piano caratterizzato da una cubatura esuberante rispetto agli indici di zona lo stesso può essere stralciato insieme alla propria area di pertinenza.



In presenza di immobile da demolire all'interno del Comparto sono le disposizioni programmatiche che stabiliscono i criteri per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in relazione dello specifico stato di fatto e stato giuridico in cui l'immobile si trova al momento della formazione del "Comparto di perequazione", e che determinano, conseguentemente, i criteri sia per il trasferimento dei diritti edificatori all'interno dello stesso PUE, sia per la cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale.

Le previsioni programmatiche possono contenere anche il Piano dei Servizi (PUS) che specifica il perseguimento del soddisfacimento dei fabbisogni "quantitativo – prestazionali" pregressi attraverso l'equilibrato rapporto tra espansione/recupero e la diffusione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, individuando le loro localizzazioni ottimali e la loro inclusione nei specifici "Comparti" (coincidenti con uno o più PUE), con la finalità di minimizzare il ricorso alla espropriazione delle aree. Individua e incentiva, inoltre, con modalità di concorso e di coordinamento tra il Comune e gli Enti preposti alla realizzazione e gestione dei servizi, ed ogni forma di collaborazione pubblico - privato.

Nella fase di attuazione l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di formare il Piano Operativo Locale per la gestione delle Previsioni Programmatiche. Tale Piano si articola su di una griglia di regole entro le quali sviluppare le sue azioni nella gestione comunale, con un'analisi degli ambiti cui è stata assegnata una "dote" di edificabilità per definire diritti e prestazioni da assegnare alle singole proprietà, poi la concertazione con i privati comprendente la selezione temporale e la valutazione degli interventi, la prestazione da richiedere agli operatori e le eventuali risorse pubbliche da investire, sia sottoforma di beni da rendere disponibili che di "premi" da erogare (riduzione dell'ICI o degli oneri, aumenti finalizzati di edificabilità, ecc) e la definizione della eventuale Normativa Premiale.

A tal proposito, la Legge regionale prevede la possibilità di intervenire con appositi varianti da approvare solo in C.C. al fine di gestire una flessibilità operativa senza toccare le invarianti del Piano.

È compito del Piano Operativo anche la gestione della compensazione edilizia prevista dalla Legge 308/2004, relativa alla possibilità di traslare il diritto di edificare per effetto di vincoli sopravvenuti, al fine di riportare questi nuovi interventi non previsti dal Piano in una logica ad esso confacente.

Per un maggiore coordinamento è necessario che il Piano Operativo venga redatto in concomitanza con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche. In questo documento di



programmazione (P.O.) è possibile stabilire le norme di una politica di "Premialità" che stabilisca i criteri e gli indirizzi per gestire una cubatura che il PUG ha come "dote", finalizzata a promuovere gli elementi della qualità urbana. I privati possono proporre di realizzare opere che possono contribuire alla qualità e bellezza di luoghi od opere, in cambio di una volumetria "premiale".



## **CAPO V – LA STRUTTURA DEL PUG**

### **ART.24 I COMPARTI. (PUG/S)**

I comparti costituiscono la modalità base di attuazione dei PUE previsti dal Piano Generale.

Il Comparto, definito dall'art. 15 della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni, costituisce una unità minima operativa e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Il Comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici (principio di perequazione).

Il PUG verrà attuato dai seguenti comparti:

- comparti residenziali intensivi in zona B o B/C nei lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore a 1.500 m<sup>2</sup>;
- 4 comparti residenziali perequativi a media densità nell'area di espansione residenziale finalizzati al ripianamento degli standards;
- 1 comparto residenziale a bassa densità nell'area di espansione;
- 3 comparti misti residenziale-produttivi nell'area di espansione;
- 2 comparti produttivi (PIP compreso) nell'area industriale;
- 4 comparti per attrezzature di interesse generale;
- 2 comparti per attrezzature di interesse comunale.

I PUE, per l'attuazione dei comparti, possono essere redatti e proposti, secondo l'art. 16 della L.R. n. 20/2001, dal Comune o dai proprietari che rappresentano, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il "consorzio".

Nei PUE le aree a standard per servizi devono essere reperite nelle zone edificabili, con esclusione delle aree di rispetto o a qualunque titolo vincolate.

Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice di Comparto alle aree di rispetto vanno trasferite, all'interno del Comparto, nelle aree edificabili.



## LA STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE

CONTESTI	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	CLASSIFICAZIONE E MODALITA' DI INTERVENTO
Residenziale Centro storico	Area da salvaguardare e valorizzare	Zona A1 Intervento diretto (secondo PPR approvato)
Residenziale storico consolidato	Area da salvaguardare e valorizzare	Zona A2 Intervento diretto
Residenziale consolidato in tessuti formalizzati	Area edificata da riqualificare	Zona B Intervento diretto e Comparti attuativi in lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore a 1.500 m <sup>2</sup>
Residenziale di completamento nell'area della diffusione	Area da completare e urbanizzare	Zona B/C Intervento diretto e Comparti attuativi in lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore a 1.500 m <sup>2</sup>
Residenziale di completamento nella zona di espansione del PdF	Area da completare secondo le modalità del PdF	Ca secondo PL di PdF  Cb secondo PL di PdF
Residenziale di espansione di N.I. e di perequazione urbanistica	Area di espansione a media densità per il ripianamento degli standards	C1a-1 Comparto perequativo C1a-2 Comparto perequativo C1a-3 Comparto perequativo C1a-4 Comparto perequativo
Residenziale di espansione estensiva di N.I.	Area di espansione a bassa densità	Zona C2 Intervento diretto  C2-1 Comparto attuativo
Misto residenziale e Produttivo di N.I.	Area di espansione mista resid.-artig-commerciale	M1 Comparto attuativo M2 Comparto attuativo M3 Comparto attuativo



Produttivo parzialmente di N.I.	Area per gli insediamenti produttivi	Zona D PIP  D1	Intervento diretto  Comparto attuativo (già approvato)  Comparto attuativo
Attrezzature di interesse collettivo	Area per le attrezzature di interesse collettivo	F1 (scol.) F2 (parco) F3 (sport.) F4(civili territ.) Zona F.(civili urbane) Fa (parco urbano attrezzato) Fb (civili urbane)	Comparto attuativo Comparto attuativo Comparto attuativo Comparto attuativo Intervento diretto Comparto attuativo  Comparto attuativo
Agricolo	Area da salvaguardare	Zona E	Intervento diretto

N.I. = Nuovo Insediamento

- I comparti residenziali del PUG si dispongono in 3 distinti contesti prettamente abitativi:

contesto C1 di espansione:           dove il PUG individua 4 comparti (C1/a-1, C1/a-2, C1/a-3, C1/a-4) di edilizia a media densità finalizzati al reperimento degli standards.

contesto C2 di espansione:           dove il PUG individua una zona di completamento e un comparto di espansione C2-1 di edilizia a bassa densità.

Comparti nel contesto B o B/C:       In coerenza con il principio di recepire un diritto all'edificabilità acquisito nel tempo, i comparti prevedono standards nella misura di 18 m<sup>2</sup>/ab e Ift 3,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. L'eventuale decadenza di PdC e/o P.L. relativamente a pratiche approvate o in corso di istruttoria comporterà la formazione di altri comparti per lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore 1.500 m<sup>2</sup>. Al di sotto di tale soglia si potrà intervenire con PdC



Comparti nel contesto C1: I quattro comparti hanno  $I_{fc} = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e prevedono cessione di aree per standards nella misura del 50 % della superficie territoriale. Il resto del suolo accoglierà le volumetrie residenziali derivanti dall'applicazione dell'indice di comparto.

Comparto nel contesto C2: Il comparto ha  $I_{fc} = 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e prevede la cessione di aree per standards nella misura di  $18 \text{ m}^2/\text{ab}$ .

Il piano prevede anche un contesto misto M residenziale e artigianale/commerciale per consentire la compresenza di più funzioni e attività. L'area si potrà attuare attraverso tre comparti che hanno  $I_{fc}$  di  $0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  per l'attività produttiva che comprende anche la porzione residenziale. Gli standards saranno ceduti nella misura di quanto previsto dal D.M. n. 1444/68 per le attività produttive.

- I comparti produttivi del PUG sono due e si dispongono entrambi nel contesto produttivo a sud del centro abitato:

PIP esistente: Sviluppa una superficie ridotta rispetto al PIP perché privata delle aree a rischio idrogeologico, e potrà attuarsi con gli indici e i parametri previsti dal PIP.

Comparto integrativo: Il comparto potrà attuarsi con  $I_{fc} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e cessione di standards nella misura minima del 15% della S.T.

- I comparti per attrezzature di interesse collettivo riguardano l'istruzione di livello superiore, il parco territoriale, le attrezzature sportive e le attrezzature civili a livello territoriale e a livello urbano. Del contesto fanno parte 4 comparti per attrezzature di livello territoriale, e 3 comparti per attrezzature di livello urbano.





## **CAPO VI – AREE DI USO PUBBLICO**

### **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERI DI ULIVO MONUMENTALI**

In attuazione del PARERE MOTIVATO espresso ai sensi del D. Lgs. n°152/2006 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Determina del Dirigente dell'Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, VIA e VAS della Regione Puglia n°177 del 27 Giugno 2013, i PUE ed i progetti ricadenti nelle zone sottoposte ad intervento diretto dovranno contenere un censimento dettagliato degli uliveti presenti, conformemente alla vigente regolamentazione regionale, subordinato al verbale di accertamento redatto dagli Uffici Provinciali competenti, che dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Tecnica per la tutela degli alberi monumentali.

### **ART.25 GENERALITA'. (PUG/S)**

Le aree di uso pubblico sono le superfici destinate alle attrezzature e agli impianti di interesse collettivo. Possono essere distinte in 3 categorie.

A – Urbanizzazioni primarie;

B – Aree di uso pubblico per la residenza;

C – Aree di uso pubblico per gli insediamenti produttivi.

#### **A) Urbanizzazioni primarie (U.P.).**

Sono costituite dalla viabilità pubblica e dagli impianti di base (luce, acqua, gas...).

#### **B) Aree di uso pubblico per la residenza (standards).**

Sono suddivisibili nelle seguenti categorie:

##### **1) Aree per Urbanizzazioni Secondarie (U.S.).**

Sono quelle individuate nell'art. 3 primo comma del D.M. 2/4/1968

Le US devono garantire un rapporto minimo di 18 m<sup>2</sup> per abitante da destinare a standards, e il rispetto, nei limiti del possibile, delle distanze funzionali per ciascuna attrezzatura. Il PUG, di conseguenza, prevede scelte di ripianamento nell'area della trasformazione urbanistica programmata dal piano.

##### **2) "Servizi della residenza"**

Sono quelli previsti nell'art. 3 ultimo comma del D.M. 2/4/1968. Essi sono diffusi all'interno delle aree della residenza con una percentuale media del 20% dei volumi residenziali complessivi.



Sono costituiti da negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, botteghe di piccoli artigiani, ecc.;

3) Aree per attrezzature di interesse generale

Sono quelle individuate nell'art. 4 al punto n. 5 del D.M. 2/4/1968 che riporta, ove sia ritenuto necessario dal PUG, esclusivamente:

- le aree per l'istruzione superiore all'obbligo scolastico;
- attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- attrezzature universitarie e per la ricerca;
- aree per parchi urbani territoriali.

Inoltre fanno parte del sistema dei servizi a livello Urbano Territoriale una lunga serie di attrezzature di uso pubblico, di proprietà pubblica o privata, che hanno un notevole peso nella vita della città (cinema, associazioni culturali, cimitero, palestre, biblioteche, mattatoio, ecc.).

**C) Aree di uso pubblico per gli insediamenti produttivi.**

Sono da riferire a tre tipi diversi di categorie:

- 1) per le zone di tipo artigianale e/o industriale. Le aree a "standards" sono determinate dall'art. 5 punto n. 1 del D.M. 2/4/1968. Esse rappresentano aree per verde e parcheggi nella misura minima del 10 % dell'intera superficie.
- 2) Per le zone di tipo Commerciale e Direzionale. Lo "standard" è quello determinato dal punto n. 2 dell'art. 5 del D.M. 2/04/1968 nella misura di 80 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765). Per la determinazione dei parcheggi delle zone commerciali si deve rispettare le quantità stabilite dalla L.R. 1 Agosto 2003 n. 11 e successive modifiche.
- 3) Per le zone di tipo agricolo. La quantità minima di Aree a Servizi è stabilita in 6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> complessivamente per attrezzature d'interesse comune.

**ART.26 AREE PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE. (PUG/S)**

Le urbanizzazioni primarie sono quelle definite nella tabella C della Legge Regionale 6 del 12/02/1979 e successive modifiche.

Esse si realizzano su aree di proprietà pubblica attraverso interventi diretti con progetti



previsti nel Piano Triennale delle opere pubbliche oppure, per le zone di espansione (sia residenziali che produttive), in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune, nei tempi previsti dalle relative convenzioni.

Le sezioni stradali delle nuove arterie individuate dal PUG sono definite dalla tav. PUG/P 05.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, le aree per le urbanizzazioni primarie devono essere chiaramente distinte dalla viabilità privata prevista da detti strumenti.

Tutta la viabilità individuata nel PUG di livello urbano è da ritenersi pubblica anche quando non siano stati perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà.

Le superfici destinate alla viabilità, così come previste nel PUG, garantiscono la sussistenza e la protezione delle strade esistenti e consentono la creazione di quelle future. Sulle superfici destinate alla viabilità di livello urbano presente e futura è istituito il vincolo di inedificabilità e fanno parte delle previsioni strutturali del PUG.

Le superfici stradali indicate nelle tavole grafiche del PUG visualizzano le più impellenti necessità viarie idonee per riorganizzare l'intero sistema della viabilità del Comune, ma è chiaro che esso deve essere completato dalla viabilità minore da prevedere nei PUE.

Le aree destinate dal PUG alla viabilità si distinguono in:

- a) invariante infrastrutturali;
- b) altre strade di valenza urbana;
- c) strade secondarie o esistenti nel contesto consolidato;
- d) parcheggi;
- e) rispetti stradali.

Nelle aree destinate alla viabilità, nodi stradali e piazze, è imposto il divieto assoluto di edificabilità.

Nella costruzione di nuove strade pubbliche nelle zone di espansione le larghezze minime devono essere di 10 metri (comprensive di marciapiedi), salvo quelle espressamente riportate negli elaborati grafici del PUG.

Nelle aree a parcheggi, da individuare eventualmente nelle zone di completamento tra quelle destinate ai servizi di quartiere e, negli altri casi, attraverso PUE, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, lettera "d" del Decreto Ministeriale 2/4/1968, e della Legge 122/1989.

Nelle aree per rispetti stradali individuate nelle tavole di Piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili; comunque su di esse sono in ogni caso ammissibili le opere di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30/12/1970 n°



5980, punto 7.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale di Turi emanerà apposita regolamentazione in accordo con le previsioni del Piano del Traffico ove vigente.

Per le strade di PUG e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2575 dell'8/8/1986. Tutte le aree all'interno di rondò o di svincoli viari sono da intendersi come aree per urbanizzazioni primarie (strade).

Nella realizzazione del tratto di strada di collegamento tra via Mola e via Conversano, in corrispondenza della zona F2, vanno previsti sistemi per il rallentamento della percorrenza nonché attraversamenti ciclabili e pedonali che garantiscano la fruibilità e la sicurezza.

Per la realizzazione della strada urbana tangenziale, in fase di progettazione, dovrà essere prevista una viabilità a due corsie che corra ad est della lama, tra Via Conversano e Via Vecchia Monopoli, ad una distanza di circa 350 mt dalla viabilità di previsione del PUG adottato, scavalchi la lama in corrispondenza di Via Vecchia Monopoli e senza toccare l'area annessa alla lama riprenda, ad ovest della lama, il tracciato previsto dal PUG fino a Via Castellana.

## **ART.27 AREE PER LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US). (PUG/S)**

Le aree e le opere di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 possono essere di proprietà pubblica o privata (quando previsto), ma sempre di uso pubblico tramite un convenzionamento da approvarsi in Consiglio Comunale che sancisca, espressamente, la loro funzione di servizio per la collettività.

Tutte le superfici così determinate hanno identico valore ai fini degli oneri di vincolo. La funzione specifica di tali aree viene definita in fase di progetto esecutivo o in fase di elaborazione del piano dei servizi o piano operativo (P.O). Approvato il PUS o il PO Comunale, se non espressamente previsto in tali piani, il soggetto attuatore delle opere di U.S., i proprietari dell'area o aventi causa, possono comunicare all'Amministrazione la volontà di procedere direttamente alla realizzazione e gestione dell'opera.

L'Amministrazione risponde entro 60 giorni se intende procedere direttamente o delegare i privati.

Nel caso di proprietà privata la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con una apposita convenzione che preveda anche il diritto di



prelazione da parte del Comune nel caso di vendita tra privati, oppure può indicare il termine temporale alla cui scadenza il bene passa gratuitamente al Comune.

Nel caso venga presentata istanza da parte di privati finalizzata alla realizzazione di una urbanizzazione di uso pubblico su area privata, il Comune, entro due mesi dalla presentazione dell'istanza, decide se realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area, oppure se concedere al privato la realizzazione dell'opera previa regolare convenzione che garantisca l'uso pubblico del bene.

Questa seconda possibilità può presentarsi in due circostanze:

- nel caso di aree che il Comune dovrebbe espropriare;
- nel caso di opere di uso pubblico che i privati vogliano realizzare in conformità di incentivazioni previste nel PUG.

In ogni caso si rende necessario un progetto e una convenzione da approvarsi entrambe in Consiglio Comunale. È scontato che in tutti i casi in cui le N.T.A. prevedano una edificazione subordinata alla cessione di aree per standards le stesse dovranno essere cedute al Comune prima del relativo PdC e la proprietà non potrà che essere pubblica.

Le U.S. vengono classificate in:

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie);
- attrezzature comuni (edifici per il culto, attrezzature socioculturali, attrezzature sanitarie, attrezzature commerciali, mercati...);
- spazi pubblici a verde e per lo sport di quartiere;
- parcheggi.

In particolare, per ognuna delle funzioni sopracitate, nell'attuazione del PUG, devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- **ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

Sono le aree di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 punto A.

Sono aree di proprietà pubblica su cui possono essere realizzate attrezzature scolastiche sulla base di indici e parametri contenuti nel D.M. 1975 relativo all'edilizia scolastica.

- **ATTREZZATURE COMUNI**

Sono le aree di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 punto "b".

Sono aree che possono essere di proprietà pubblica o privata, ma comunque di uso pubblico, e sono destinate ad attrezzature di interesse comune.

Su queste aree il PUG si attua per intervento diretto osservando i seguenti indici e



parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	$\leq 2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
Altezza massima dei fabbricati	Hmax	m 10,00
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 60 \% \text{ dell'area}$

- VERDE E SPORT DI QUARTIERE

Sono le aree di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 punto C.

Queste aree sono di uso pubblico e sono destinate a parco, gioco e sport.

Su tali aree è consentita la realizzazione di:

- 1 - piazze e zone alberate;
- 2 - impianti sportivi per allenamenti;
- 3 - attrezzature per il gioco;
- 4 - costruzioni provvisorie da adibire a bar e ristoro.

In esse deve essere particolarmente curata la sussistenza delle alberature esistenti e la posa in opera di nuove piante.

Su queste aree il PUG si attua per intervento diretto.

- PARCHEGGI

Sono le aree di cui all'art.3 del D.M. 2/4/68 punto D.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere accessibili a tutti, ed in caso di affidamento a privati della loro gestione da parte dell'Amministrazione Comunale, l'uso pubblico deve essere garantito tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida la realizzazione di autosilo in elevazione sono ammessi i seguenti parametri:

Numero degli impalcati fuori terra	n. 3 (compreso piano terra)	
Rapporto di copertura massimo	Rc	80 % dell'area

## ART.28 AREE PER SERVIZI DELLA RESIDENZA. (PUG/P)

Nella formazione dei PUE delle zone residenziali di nuovo impianto, in linea di massima, il 20% della volumetria complessiva dell'intervento deve essere destinata a "servizi della residenza". I volumi destinati a tali funzioni devono essere posizionati, per quanto



possibile, a piano terra, e sono di proprietà privata.

Trattandosi di servizi che debbono rispondere essenzialmente al mercato, il PUG non prevede prescrizioni tassative ritenendo che nell'ambito della destinazione urbanistica "residenziale" tali servizi possano liberamente disporsi nella misura e nelle condizioni dettate dal mercato stesso.

## **ART.29 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE. (PUG/S)**

Le attrezzature di interesse generale sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere anche di iniziativa privata, ed in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione, l'uso pubblico, e di stabilire idonee garanzie per la collettività. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati; pertanto al Comune va data comunicazione dell'intenzione di vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 90 giorni dalla comunicazione.

Il PUG individua le zone seguenti:

- comparto per attrezzature scolastiche;
- comparto per il parco territoriale;
- comparto per attrezzature sportive;
- comparto per attrezzature civili a livello territoriale;
- comparto per attrezzature civili a livello urbano;
- comparto per parco urbano attrezzato.

### **ART.29.1 COMPARTO PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE F1. (PUG/S)**

Sono aree destinate a scuole pubbliche superiori (scuola media superiore o assimilata). Indici e parametri attuativi fanno riferimento alla normativa nazionale.

Fino al momento dell'attuazione del progetto i terreni agricoli compresi in tale area potranno essere utilizzati come zone agricole così come previsto nelle presenti NTA, senza però la previsione di nuova cubatura.

**ART.29.2 COMPARTO PER IL PARCO TERRITORIALE F2. (PUG/S)**

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi pubblici di tipo classico con grandi superfici alberate e minime quantità di arredo urbano. In particolare sono aree in cui vengono curate le alberature di alto fusto e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini con piccole attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, piccoli punti di ristoro, giochi per bambini e parco giochi. In tali aree il PUG si attua previo PUE esteso a maglie territoriali con superficie  $\geq 20.000 \text{ m}^2$ .

Parametri urbanistici:

Minima unità operativa	Muo	$\geq 20.000 \text{ m}^2$
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Parcheggi	P	$\geq 5 \%$ dell'area
Distanza dalle strade	Ds	$\geq 15,00 \text{ m}$
Altezza massima	Hmax	5,00 m

Fino al momento dell'attuazione del progetto i terreni agricoli compresi in tale area potranno essere utilizzati come zone agricole così come previsto nelle presenti NTA, senza però la previsione di nuova cubatura.

È vietata la rimozione della vegetazione naturale esistente; eventuali percorsi e piazzali siano realizzati con materiali permeabili; siano utilizzate essenze della flora locale per le piantumazioni di nuovo impianto.

**ART.29.3 COMPARTO PER ATTREZZATURE SPORTIVE F3. (PUG/S)**

Tali aree sono destinate all'insediamento di attrezzature sportive con una prevalenza di alberature ad alto fusto per almeno il 30% dell'area della maglia. Sono ammessi campi sportivi con relativi servizi, palestre, piccole attrezzature per il tempo libero, piccoli punti di ristoro, chioschi, bowling, piscine all'aperto e coperte ecc. Le aree divengono di uso pubblico mediante atto convenzionale pubblico, ma possono rimanere di proprietà privata.

Parametri urbanistici

Minima unità operativa	Muo	intera maglia
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Distanza minima tra edifici	Ds	12,00 m
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 30 \%$ dell'area





Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq
Altezza massima	Hmax	12 m salvo volumi speciali

Fino al momento dell'attuazione del progetto i terreni agricoli compresi in tale zona potranno essere utilizzati come zone agricole così come previsto nelle presenti NTA senza previsione di nuova cubatura.

#### **ART.29.4 COMPARTO PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO TERRITORIALE F4. (PUG/S)**

Sono aree destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi a carattere territoriale e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità i servizi relativi alla sua vita sociale e culturale.

Sono impianti, privati o pubblici, di tipo assistenziale, ricettivo, sanitario; ipermercati; strutture per il tempo libero, per lo spettacolo, per fiere ed esposizioni... e quant'altro, con assoluta esclusione della residenza, possa ritenersi di interesse comune in ambito prevalentemente territoriale.

In tali aree il PUG si attua previo PUE, il quale stabilirà le altre prescrizioni non comprese nelle presenti norme alla luce degli specifici programmi di sviluppo degli enti attuatori e la natura delle iniziative da realizzare.

Per gli edifici privati esistenti in zona all'atto dell'adozione del PUG, in attesa del PUE, sono ammesse solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le opere di risanamento conservativo, senza aumento di volume.

Parametri urbanistici:

Minima unità operativa	Muo	intera maglia
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq \text{Max } 2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
Distanza minima tra edifici	Ds	10,00 m
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 40 \%$ dell'area
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq
Spazi privati di uso pubblico destinati a verde e parcheggi	Vedi art. 34 delle N.T.A.	
Altezza massima	Hmax	10,50 metri salvo i volumi speciali



Fino al momento dell'attuazione del progetto i terreni agricoli compresi in tale zona potranno essere utilizzati come zone agricole così come previsto nelle presenti NTA senza la previsione di nuova cubatura.

#### **ART.29.5 ZONA PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO URBANO F. (PUG/S)**

Sono aree destinate a strutture, private o pubbliche, di carattere sociale, associativo, ricreativo; uffici per la collettività, supermercati, case di riposo, poliambulatori, palestre...e quant'altro, con assoluta esclusione della residenza, possa ritenersi di interesse comune in ambito prevalentemente urbano. In tali zone di modeste dimensioni o, prevalentemente agricole, il PUG si attua previo intervento diretto convenzionato da approvarsi in Consiglio Comunale.

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
Distanza minima tra edifici	Ds	10,00 m
Rapporto di copertura	Rc	Max 50 % dell'area
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq
Spazi destinati a parcheggi	Vedi art. 34 delle N.T.A.	
Altezza massima	Hmax	12,00 metri salvo i volumi speciali

#### **ART.29.6 COMPARTO PARCO URBANO ATTREZZATO FA. (PUG/S)**

Il comparto ingloba un'area piuttosto libera in adiacenza alla tangenziale a Nord dell'abitato denominata Fa1. Il PUG intende, in questo comparto, conseguire la realizzazione di un parco urbano di livello cittadino.

Relativamente al Parco Urbano (Fa1) sono ammesse attrezzature sportive di uso pubblico di livello urbano integrate con ogni altra struttura, anche commerciale o ricettiva, che sia riconducibile al gioco, allo svago e al tempo libero.

Parametri urbanistici

Minima unità operativa	Muo	Intera maglia
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (area P.G.)



Distanza minima tra edifici	Ds	≤ 10,00 m
Rapporto di copertura	Rc	≤ 30% dell'area (area P.U.)
Altezza massima	H max	≤ 10,50 m salvo i volumi speciali

#### **ART.29.7 COMPARTO PER ATTREZZATURE CIVILI A LIVELLO URBANO FB. (PUG/S)**

E' un comparto con le stesse destinazioni d'uso riportate nell'art. 29.5, nei quali però il PUG si attua con PUE esteso all'intera maglia chiusa da viabilità pubblica esistente o di piano.

Parametri urbanistici:

minima unità operativa	Muo	Intera maglia
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	≤ 2 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Distanza minima tra edifici	Ds	10,00 m
Rapporto di copertura	Rc	Max 50 % dell'area
Indice di piantumazione	Ipi	≥ 2 alberi / 100 mq
Spazi destinati a parcheggi	Vedi art. 34 delle N.T.A.	
Altezza massima	Hmax	12,00 metri salvo i volumi speciali

#### **ART.30 VERDE DI ARREDO URBANO. (PUG/S)**

Le aree a verde di arredo urbano sono quelle che per conformazione e dimensione hanno solo funzione decorativa di spazi urbani, e pertanto non possono essere classificate come aree a verde pubblico in applicazione degli standard urbanistici.

Le aree a verde di arredo stradale sono quelle da prevedersi nell'ambito della progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie e che, di norma, sono posizionate linearmente lungo le strade, le scarpate, gli spartitraffici, le aiuole.

In taluni casi il verde di arredo stradale è stato anche indicato nelle tavole del PUG.

#### **ART.31 PERCORSI AGRICOLI. (PUG/S)**

La struttura dei percorsi agricoli del territorio di Turi è sottoposta a tutela, in essi è vietato demolire i muri a secco lungo i bordi, antiche recinzioni, cancelli monumentali



d'ingresso. È vietato in linea di massima l'allargamento della sede stradale; sono ammessi slarghi per il miglioramento del traffico e del parcheggio posti a distanze non inferiori a 200m l'uno dall'altro. La rete dei percorsi agricoli è finalizzata anche alla realizzazione di piste ciclabili.

I nuovi tracciati hanno valore orientativo, eccetto che per quelli che corrispondono alla viabilità esistente e dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche di sezione, di quota e arredo all'interno di eventuali PUE o nel progetto per interventi edilizi diretti. Le sezioni di tali percorsi dovranno essere comprese tra i 2,5 e i 5,0 metri con ulteriore rispetto stradale di 3 metri per entrambi i margini.

### **ART.32 AREE DESTINATE A FERROVIA. (PUG/S)**

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e dei servizi, secondo progetti che le autorità preposte redigono d'intesa con il Comune di Turi eventualmente anche in consorzio con privati.

### **ART.33 AREA CIMITERIALE. CRITERI GENERALI. (PUG/S)**

Le superfici cimiteriali attuali sono quelle contenute nel perimetro dell'esistente cimitero.

Nell'ambito del perimetro del cimitero è consentita la costruzione di loculi, tumuli, cappelle, dell'alloggio per la custodia, della cappella per il culto, delle sale per l'osservazione delle salme, nonché per i servizi simili.

Comunque nell'ambito del perimetro dell'attuale cimitero deve essere sempre salvaguardata la sussistenza di vecchie cappelle storiche oltre che le superfici libere che garantiscano la sepoltura in fosse individuali. Nella zona cimiteriale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno 1/4 della superficie totale.

Per le costruzioni cimiteriali è assolutamente vietato l'uso del tufo, della pietra tufacea o simili che manifestano un alto coefficiente di imbibizione.

Il PUG ha previsto una viabilità di accesso molto ampia al fine di consentire un capiente parcheggio.

**ART.34 PARCHEGGI DI USO PUBBLICO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, ALBERGHIERI, DIREZIONALI. (PUG/S)**

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 per le zone destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie dell'insediamento.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 m<sup>2</sup>. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup>. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765). Questa ultima quantità minima può essere anche privata di uso pubblico. In questo ultimo caso dovrà essere stipulata con il Comune una convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale che disciplini l'uso pubblico per tutta la durata dell'attività.

Inoltre vengono stabilite le seguenti disponibilità minime di parcheggio privato di uso pubblico.

- per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di m<sup>2</sup> 400,00: m<sup>2</sup> 120 per ogni m<sup>2</sup> 100,00 di Su di vendita;
- per aree alberghiere, sanitarie e simili: 1 posto auto ogni due camere;
- per attrezzature comuni, palestre, centri sociali, e simili: m<sup>2</sup> 50 ogni m<sup>2</sup> 100,00 di S.U.;
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: m<sup>2</sup> 80 ogni m<sup>2</sup> 100,00 di Su;
- per locali destinati ad uffici, e simili: m<sup>2</sup> 30 ogni m<sup>2</sup> 100,00 di Su.

In caso di provata impossibilità di destinare nell'ambito dell'area di intervento le aree per parcheggi nella misura innanzi stabilita, queste potranno essere in tutto od in parte reperite anche su aree esterne a quelle di intervento comunque contenute entro un raggio di percorrenza non superiore a m 150,00.



## **CAPO VII – AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE**

### **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERI DI ULIVO MONUMENTALI**

In attuazione del PARERE MOTIVATO espresso ai sensi del D. Lgs. n°152/2006 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Determina del Dirigente dell'Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, VIA e VAS della Regione Puglia n°177 del 27 Giugno 2013, i PUE ed i progetti ricadenti nelle zone sottoposte ad intervento diretto dovranno contenere un censimento dettagliato degli uliveti presenti, conformemente alla vigente regolamentazione regionale, subordinato al verbale di accertamento redatto dagli Uffici Provinciali competenti, che dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Tecnica per la tutela degli alberi monumentali.

### **ART.35 AREE RESIDENZIALI: DESTINAZIONI D'USO. (PUG/S)**

Le aree residenziali sono destinate alle abitazioni, ai connessi servizi della residenza e alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie (servizi di quartiere), come previsto nell'art. 3 del D.M. 1444 del 2/4/1968.

Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale, e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, al loro interno, costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi di prima necessità attrezzature ricettive, laboratori artigianali (che non producano rumori molesti o esalazioni nocive), ed in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Fanno parte della zona residenziale anche le seguenti urbanizzazioni (le cui aree sono localizzate nelle tavole di piano con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di PUE ): asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali poste e telegrafi, uffici della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati a parchi giochi sport e parcheggi.

In tutte le aree residenziali è vietata l'edificazione o la sussistenza di:



1. Industrie ed edifici industriali;
  2. Artigianato di produzione e laboratori artigianali che producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi o nocivi, comunque incompatibili con la destinazione specifica della zona;
  3. Magazzini e depositi di merci all'ingrosso;
  4. Macelli;
  5. Stalle o allevamenti zootecnici e attrezzature relative;
  6. Ogni altra attività in contrasto con le prerogative intrinseche ed estrinseche della residenza, ovvero che producano rumorosità il cui valore superi i 70,00 decibel.
- Le officine di servizio o di riparazione degli autoveicoli sono ammesse purché isolate acusticamente, dotate di una superficie a parcheggio uguale al doppio della superficie utile della officina e con impianto di trattamento dei fumi di scarico dei motori.

Nell'ambito delle aree destinate a residenza, come sopra definite, possono essere mutate le singole destinazioni d'uso tra quelle ammesse (abitazioni, servizi della residenza e standards) purché non vengano alterate le superfici ed i volumi.

### **ART.36 AREE RESIDENZIALI: CLASSIFICAZIONE. (PUG/S)**

CONTESTI	AMBITI DEFINITI E MODALITA' DI INTERVENTO	
Residenziale centro storico	Zona A1	Intervento diretto secondo PPR in vigore
Residenziale storico consolidato	Zona A2	Intervento diretto
Residenziale consolidato in tessuti formalizzati	Zona B	Intervento diretto o comparti attuativi adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore 1.500 m <sup>2</sup>
Residenziale di completamento nell'area della diffusione	Zona B/C	Intervento diretto o comparti attuativi adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore 1.500 m <sup>2</sup>
Residenziale di completamento nella zona di espansione del	Ca	secondo le modalità del PL di PdF
	Cb	secondo le modalità del PL di PdF



PdF		
Residenziale di espansione di N.I. e di perequazione urbanistica	C1/a-1	Comp. perequativo
	C1/a-2	Comp. perequativo
	C1/a-3	Comp. perequativo
	C1/a-4	Comp. perequativo
Residenziale di espansione estensiva di N.I.	Zona C2	Intervento diretto
	C2-1	Comparto attuativo
Misto resid. produttivo di N.I.	M1	Comparto attuativo
	M2	Comparto attuativo
	M3	Comparto attuativo

N.I. = nuovo impianto

### ART.37 AREE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI SPECIFICHE. (PUG/S)

Gli indici di fabbricabilità dell'edilizia residenziale sono riportati sia in  $m^3/m^2$  che in  $m^2/m^2$  secondo il rapporto di  $1 m^3 = 0,30 m^2$ . la doppia indicazione è data per facilità di lettura e continuità con la precedente normativa tecnica. Entrambi gli indici si riferiscono a volumi o superfici "utili", cioè ad effettivi spazi abitativi, con esclusione dei volumi derivanti da porticati di uso collettivo, vani scala ed androni di ingresso fino ad un massimo di 18 mq per piano, vani ascensore, centrali tecnologiche, scale esterne, logge interne, balconi, terrazze scoperte, sottotetti con altezza libera interna di mt. 1,80 misurata da estradosso dell'ultimo solaio ad intradosso del solaio di copertura, i locali seminterrati, purchè destinati a depositi e garages, fino ad un'altezza di mt. 0,90 dalla linea di terra e quei volumi finalizzati al conseguimento di edilizia sostenibile (solai intermedi di spessore > 30 cm, murature di tamponamento di spessore superiore a 30 cm).

L'obiettivo è quello di conseguire un'edilizia di miglior qualità, escludendo dal computo quegli spazi che non sono prettamente abitativi ma che negli ultimi decenni venivano solitamente sacrificati per consentire maggiori superfici utili.

Il computo potrà essere effettuato applicando indifferentemente l'uno o l'altro indice purchè tra la cubatura complessiva e la superficie utile si abbia un rapporto  $\leq 4,00$ .

Tutte le condizioni riportate nei successivi articoli devono essere integrate dalle disposizioni di carattere energetico ed ambientale riportate al capo IX delle presenti N.T.A.





In tutta l'area della trasformazione dovrà essere garantita una superficie alberata non inferiore al 50% della superficie scoperta.

La realizzazione dell'edilizia residenziale nei contesti di completamento o di espansione è sempre subordinata alla cessione di standards sia nel caso dell'intervento diretto sia in quello dell'intervento urbanistico preventivo (PUE).

Per standards si intendono le dotazioni per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Al fine di conseguire, da parte della pubblica utilità, la loro piena disponibilità e il loro massimo utilizzo gli standards devono essere ceduti su viabilità pubblica e, prevalentemente, in forma unitaria e regolare, senza servitù e condizionamenti. La facoltà della monetizzazione in sostituzione della cessione è ammessa eccezionalmente nei casi di evidente impossibilità o in mancanza di qualunque interesse da parte della collettività. Laddove si proceda alla monetizzazione delle aree a standard, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla creazione di apposito capitolo di bilancio dove far confluire le somme derivanti da tale operazione, vincolando le somme immesse in tale capitolo alla realizzazione di servizi, al reperimento di aree idonee ad essere attrezzate a standard, ovvero alla manutenzione delle aree pubbliche.

E' possibile localizzare lo standard da cedere anche in un lotto separato purchè incluso nello stesso contesto.

La facoltà di realizzare direttamente lo standard a scomputo degli oneri di urbanizzazione è da concedere solo quando sia accertata da parte dell'U.T.C. un evidente interesse pubblico.

I comparti del PUG, residenziali o produttivi, sono serviti da una viabilità individuata dal piano, e quindi di interesse generale. Al fine di favorire la realizzazione di queste opere stradali si determina che la loro superficie sia parte integrante del P.U.E. e, pertanto, partecipi alla ripartizione dei diritti edificatori del comparto.

#### Definizione degli indici e dei parametri.

1. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come di seguito definito, realizzabile in una zona omogenea che il PUG individua e la superficie della zona stessa;
2. Indice di fabbricabilità di comparto (Ifc): è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come di seguito definito, realizzabile in un comparto che il PUG individua e la superficie del comparto stesso;



3. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come di seguito definito, realizzabile e la superficie fondiaria;
4. Destinazioni d'uso: per ogni zona sono stabilite, dal PUG, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non sono consentite destinazioni d'uso differenti da quelle espressamente consentite;
5. Superficie territoriale/di comparto (St/Sc): E' rappresentata dall'area con destinazione omogenea di zona per la quale il PUG prevede l'attuazione mediante preventiva approvazione di strumento urbanistico preventivo (piano urbanistico esecutivo – PUE). Essa è data dalla somma della superficie fondiaria, delle aree destinate alla viabilità pubblica e a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Superficie Fondiaria (Sf): è la superficie del lotto edificabile con l'esclusione delle sedi viarie, delle piazze e delle aree da destinare a standard;
7. Superficie Coperta (Sco): è la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e delle parti di tetto oltre il filo esterno dei muri dell'edificio;
8. Superficie Scoperta (Ssc): è la differenza tra la Superficie Fondiaria (Sf) e la Superficie Coperta (Sco);
9. Indice di permeabilità (Ip): E' rappresentato dalla parte della superficie scoperta (Ssc), espressa in percentuale, che viene lasciata permeabile, ossia priva di pavimentazione impermeabile o di manufatti entro o fuori terra e adeguatamente sistemata a verde o con pavimentazioni che garantiscono elevato livello di permeabilità del suolo;
10. Rapporto di Copertura (Rc): è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
11. Indice di piantumazione (Ipi): E' rappresentato dal numero di alberi d'alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni cento metri quadrati di superficie fondiaria;
12. Indice di permeabilità (Ipe): è rappresentato dal rapporto minimo, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile e la superficie del lotto;
13. Altezza delle Fronti (Hf): si intende per fronte ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di un fronte è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (misurata dal piano stradale o, se non definibile, dalla sistemazione del terreno) alla linea di copertura (definita dalla quota dell'estradosso del solaio di copertura; per gli edifici aventi copertura inclinata, dalla quota di estradosso in cui fuoriesce la muratura esterna dell'edificio per pendenze inferiori al 35%, altrimenti ai 2/3 della differenza di quota tra il colmo e la quota di estradosso



in cui fuoriesce la muratura esterna dell'edificio). Ove questa distanza sia variabile si definisce l'altezza media del fronte il rapporto tra la superficie della parete stessa e la lunghezza orizzontale del tratto di fronte considerato, ivi compresi eventuali timpani. L'altezza di un fronte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano del fronte incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o il piano di raccordo fra le due strade più vicine, o, in mancanza, di sistemazione esterna;

14. Altezza massima degli edifici (Hmax): è l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari;
15. Volume (V): è quello del manufatto edilizio che emerge fuori dalla linea di terra, con esclusione dei volumi derivanti da porticati di uso collettivo, vani scala ed androni di ingresso fino ad un massimo di 18 mq per piano, vani ascensore, centrali tecnologiche, scale esterne, logge interne, balconi, terrazze scoperte, i sottotetti con altezza libera interna di mt. 1,80 misurata da estradosso dell'ultimo solaio ad intradosso del solaio di copertura, i locali seminterrati, purchè destinati a depositi e garages, fino ad un'altezza di mt. 0,90 dalla linea di terra, solai intermedi oltre l'altezza strutturale, la parte eccedente i mt. 0,30 delle murature di tamponamento;
16. Distanza dai confini (Dc): è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine;
17. Distacco tra fabbricati con pareti finestrate (Df): è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, dove almeno una delle pareti sia finestrata;
18. Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate (Dnf): è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, dove nessuna delle pareti sia finestrata;
19. Distanza dal ciglio delle strade (Ds): è la distanza minima tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con la sede viaria;
20. Sagoma: per sagoma s'identifica il perimetro dell'immobile inteso sia in senso verticale sia orizzontale, in quanto concerne il contorno che l'edificio assume;
21. Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:



- 21.1. Ampio Cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00;
- 21.2. Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;
- 21.3. Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quelle delle pareti che la circondano;
- 21.4. Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

#### **ART.37.1 CONTESTO RESIDENZIALE CENTRO STORICO – ZONA A1. (PUG/S)**

Il contesto si attua attraverso PdC o SCIA.

Nel centro storico il PUG persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico e ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei singoli monumenti e degli insediamenti monumentali (vincolati ai sensi 1089/39), sia degli edifici e degli insiemi edilizi che hanno carattere ambientale.

Gli interventi in questa zona sono subordinati all'osservanza di quanto previsto nel piano "particolareggiato di recupero" adottato con DCC n° 70/97 e definitivamente approvato e vigente.

In questa zona sono vietate le seguenti destinazioni:

- attrezzature commerciali della grande distribuzione tipo grandi magazzini o supermarket;
- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- stazioni di rifornimento del carburante;
- strutture direzionali del settore finanziario (istituti di credito e amministrativi ad eccezione di piccole filiali bancarie e di quelle esistenti alla data di adozione del PUG).

In questa zona le aree libere sono inedificabili e su quelle edificate sono consentite oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, soltanto opere di restauro e risanamento conservativo.



Demolizioni sono consentite se riguardanti costruzioni recenti in palese contrasto con il tessuto edilizio circostante; le aree risultanti dalle demolizioni non autorizzate devono rimanere inedificate sino a quando il PUE non preveda, eventualmente, una nuova destinazione.

Nel caso di demolizione autorizzata o accidentale è prevista la ricostruzione, conforme all'antico stile architettonico della zona e con materiali dell'antica tradizione, di edifici con la stessa sagoma planimetrica di quello demolito e con altezza del nuovo edificio non superiore a quello degli edifici confinanti. In particolare, nel caso di demolizione autorizzata o accidentale o crollo di volumi con volte, è obbligatoria la ricostruzione della volta.

Vi si perseguono, inoltre, nei modi appresso indicati:

- il mantenimento dei caratteri generali del tessuto urbanistico ed edilizio;
- il rispetto della tipologia dei luoghi e dei materiali edili della tradizione;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso l'acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici nodali;
- il recupero ad usi compatibili con il carattere della zona degli edifici degradati e/o abbandonati.

Il centro antico fa parte delle previsioni strutturali del Piano e pertanto è soggetto alle norme delle presenti NTA.

Al fine di incentivare opere di sostituzione di detrattori ambientali con le soluzioni più appropriate indicate dallo stesso piano "particolareggiato di recupero" l'Amministrazione dovrà provvedere al parziale rimborso delle spese quando gli obiettivi di ripristino siano puntualmente conseguiti, sulla base di una specifica normativa deliberata dal Consiglio Comunale.

#### **ART.37.2 CONTESTO RESIDENZIALE STORICO CONSOLIDATO – ZONA A2. (PUG/S)**

Il contesto si attua attraverso PdC o SCIA.

L'area è rappresentata dai quartieri storici di Turi.

La zona è saturata e, di conseguenza, valgono, per sostituzioni e ampliamenti, gli indici e i parametri sostanzialmente previsti dal PdF:

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiario	Iff	$\leq 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ 1,5 $\text{m}^2/\text{m}^2$
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 ml



Distanza dai confini	Dc	≥ 5,00 ml oppure in aderenza
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	≥ 10,00 ml
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	≥ 7,00
Standards	18 m <sup>2</sup> /ab se ceduti	

Trattandosi di quartieri di interesse storico significativo, le opere ammesse devono essere progettate in continuità stilistica con i manufatti esistenti così da conservarne la tipologia e lo stile architettonico. Colori, materiali e strutture costruttive dovranno armonizzarsi con gli edifici esistenti.

Questi edifici, conformati in buona parte da costruzioni tipiche e peculiari della tradizione storica e architettonica di Turi, sono stati costruiti prevalentemente fino alla metà del secolo scorso e sono localizzati all'esterno della zona A (Centro Storico).

Pertanto, con la finalità di consentire sia il rispetto dimensionale dei rapporti altimetrici tra questa edilizia ed il contiguo Centro Storico, sia per perpetuare il loro significato culturale, gli interventi costruttivi devono essere finalizzati al miglioramento delle qualità abitative ed igieniche, anche degli spazi interni.

L'elenco degli organismi da salvaguardare nel centro di Turi viene integralmente confermato dal PUG. Per edifici di particolare interesse architettonico, storico e/o ambientale, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole del PUG, la minima unità operativa è costituita dal singolo complesso edilizio.

Per tali edifici sussiste l'obbligo di mantenere, per le parti delle strutture originarie, inalterate le facciate, sia esterne che interne, i cortili, gli androni, i loggiati, le coperture, le strutture portanti, l'ubicazione delle scale, la sagomatura e la volumetria degli ambienti interni che hanno particolare interesse sia per la singolarità formale che per la presenza di decorazioni di pregio.

Poiché la loro sussistenza ha testimonianza di valore culturale locale e interessa l'intera collettività, saranno vietate sulle facciate sia interne che esterne verande, pensiline, nuovi balconi, ecc., che modifichino l'aspetto formale dell'edificio, nonché, ove non facenti parte degli elementi di decoro originari del manufatto, rivestimenti di ceramica e metallici. Non saranno ammesse sostituzioni di elementi di completamento, come infissi, intonaci, inferriate, ecc., con elementi non in uso nella tradizione locale.

In caso di crollo o di demolizione di strutture voltate, la riedificazione deve essere effettuata con la ricostruzione delle volte.

Nella zona è consentita la sopraelevazione, nel rispetto delle istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, di abitazioni disposte nel solo piano stradale, la cui cubatura, pur eccedendo gli indici di zona, non ecceda quella esistente sul piano stradale. La possibilità è ammessa nel



rispetto di tutte le condizioni di tutela ambientale indicate nel presente articolo, di tutte le condizioni riportate al capo IX.

Per il patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1945 sono consentiti interventi di sostituzioni, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazione edilizia secondo i parametri dell'art. 37.2.

Per il patrimonio edilizio risalente al periodo ante 1945 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, interventi conservativi, nonché la sopraelevazione del solo piano terra esistente, in conformità del terzultimo comma dell'art. 37.2.

### **ART.37.3 CONTESTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO IN TESSUTI FORMALIZZATI - ZONA B. (PUG/S)**

Il contesto si attua attraverso PdC o SCIA.

E' un'area già consolidata e, di conseguenza, valgono, per sostituzioni e ampliamenti, i seguenti indici e i parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 3,50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ $1,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 60 \%$ , almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 m
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	$\geq 7,00$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 0,50$ alberi / 100 mq
Standards		18 m <sup>2</sup> /ab

Non sono previste particolari misure di tutela storica.

Al fine di arricchire l'offerta di servizi nella zona, è consentita la sopraelevazione nel rispetto delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 di abitazioni disposte nel solo piano stradale. La possibilità non è subordinata a prescrizioni di tutela ambientale ma condizionata alla riconversione dell'esistente piano terra ad uso pubblico (ufficio, negozio, laboratorio artigiano, standard).



È ammessa l'edificazione a piano terra di lotti ineditati che prospettano su strade pubbliche, anche in eccesso agli indici di zona, quando i nuovi locali siano destinati ad uso pubblico (ufficio, negozio, laboratorio artigiano o altro uso di interesse pubblico).

Nel caso dell'esistenza di superfici private necessarie all'ampliamento della sede stradale (o del marciapiede) il rilascio del PdC sarà subordinato alla cessione (onerosa) della superficie.

È consentita la trasformazione di edificio abitativo in autosilo di uso pubblico esteso all'intera area di proprietà, e con caratteristiche rispondenti alle norme indicate al cap. 37.11.

Il PUG persegue l'obiettivo di riconoscere nelle rimanenti aree libere diritti acquisiti nel tempo, riproponendo pertanto la stessa normativa attuativa del Pdf, ma, al tempo stesso, di accrescere la capacità di acquisire per la collettività maggiori e più funzionali superfici per standard. A tal fine si precisa che l'obbligo di cessione di aree per U.P. e U.S. è lo stesso sia nel caso di PUE che di intervento diretto e che quest'ultimo è concesso solo per aree libere di superficie inferiore ai 1.500 m<sup>2</sup> oppure per aree libere che non comprendano o siano in adiacenza la viabilità pubblica. Di conseguenza i due titoli abilitativi non comportano doveri e/o diritti diversi, ma solo l'opportunità, per i lotti maggiori, di approfondire con l'U.T.C. le soluzioni più congeniali anche nell'interesse pubblico.

All'interno del contesto il piano individua un "intervento di riqualificazione puntuale in zona B con il vincolo dello standard". Si tratta di un comparto suddiviso in un'area standard e un'area edificabile, individuate rispettivamente dalle prt. nn. 3732 e 1888 del foglio n. 21. Il PUG prevede che la prt. 3732 venga ceduta al Comune contestualmente al conseguimento da parte della proprietà dei diritti edificabili composti dalla cubatura espressi dalla prt. n. 1888, che può essere realizzata nella stessa particella, e della cubatura che esprimerebbe la prt. n. 3732, realizzabile all'interno delle zone B (part 1888 compresa) secondo i parametri urbanistici della zona B/C. Di conseguenza la proprietà non è obbligata a cedere lo standard fino a quando non consegua il diritto ad edificare, ovvero in caso di intervento edilizio diretto sull'immobile preesistente all'interno della particella n. 1888.

In tutte le aree libere adiacenti o comprendenti viabilità prevista dal PUG, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUE esteso all'intera area libera. Tutta l'area corrisponde alla superficie territoriale e, quindi, concorre a determinare volumetria edificabile, compresa la viabilità ed i servizi. Detta norma si applica, comunque, alle aree libere di superficie superiore a 1.500,00 mq.



**ART.37.4 CONTESTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NELL'AREA DELLA DIFFUSIONE – ZONA B/C. (PUG/S)**

L'area si attua attraverso PUE, PdC e SCIA.

Il contesto è contenuto nel suo complesso all'interno della ex zona B del precedente Pdf.

Il PUG persegue l'obiettivo di riconoscere nelle rimanenti aree libere diritti acquisiti nel tempo, riproponendo pertanto la stessa normativa attuativa del Pdf, ma, al tempo stesso, di accrescere la capacità di acquisire per la collettività maggiori e più funzionali superfici per standard. A tal fine si precisa che l'obbligo di cessione di aree per U.P. e U.S. è lo stesso sia nel caso di PUE che di intervento diretto e che quest'ultimo è concesso solo per aree libere di superficie inferiore ai 1.500 m<sup>2</sup> oppure per aree libere che non comprendano o siano in adiacenza la viabilità pubblica. Di conseguenza i due titoli abilitativi non comportano doveri e/o diritti diversi, ma solo l'opportunità, per i lotti maggiori, di approfondire con l'U.T.C. le soluzioni più congeniali anche nell'interesse pubblico.

I PUE devono rispettare i principi e le regole indicati nell'art. 10 e gli standards devono rispettare le modalità descritte nell'art. 37.

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	$\leq 3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ 1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 60 \%$ , almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	Hmax	20 m
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	$\geq 7,00$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 0,50$ alberi / 100 mq
Standards		18 m <sup>2</sup> /ab

Sia nel caso di PUE che di PdC è consentito l'accorpamento di lotti separati purché interni al contesto, liberi o anche parzialmente edificati.

Deve essere prevista l'edilizia economico-popolare o convenzionata nella misura



minima del 40 %.

L'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ampliamento
- f) interventi di demolizione e ricostruzione
- g) nuova costruzione

Al fine di arricchire l'offerta di servizi nella zona, è consentita la sopraelevazione di abitazioni disposte nel solo piano stradale nel rispetto delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008. La possibilità è subordinata a tutte le prescrizioni previste nel capo IX e condizionata alla riconversione dell'esistente piano terra ad uso pubblico (ufficio, negozio, laboratorio artigiano, standard).

Nel caso dell'esistenza di superfici private necessarie all'ampliamento della sede stradale (o del marciapiede) il rilascio del PdC sarà subordinato alla cessione gratuita della superficie da destinare ad uso pubblico.

In tutte le aree libere adiacenti o comprendenti viabilità prevista dal PUG, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUE esteso all'intera area libera. Tutta l'area corrisponde alla superficie territoriale e, quindi, concorre a determinare volumetria edificabile, compresa la viabilità ed i servizi. Detta norma si applica, comunque, alle aree libere di superficie superiore a 1.500,00 mq.

#### **ART.37.5 CONTESTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO NELLA ZONA DI ESPANSIONE DEL PDF. (PUG/S)**

L'area è suddivisa in due zone (su via Casamassima e su via Conversano) dove il Pdf prevedeva piani di lottizzazione. L'area è del tutto lottizzata a meno di modeste porzioni che potranno a loro volta essere attuate secondo le modalità previste dal Pdf.

#### **ART.37.6 CONTESTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (C1). (PUG/S)**

L'area si attua attraverso Comparti perequativi.

Il contesto è diviso in quattro Comparti secondo quanto riportato negli elaborati grafici del PUG.

Parametri urbanistici:

indice di fabbricabilità di comparto	Ifc	$\leq 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$
--------------------------------------	-----	-----------------------------------	-------------------------------



Rapporto di copertura	Rc	$\leq 50 \%$ , almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	Hmax	13,00 ml
Numero massimo di piani	n°	$\leq 4$
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	$\geq 7,00$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 1$ albero / 100 mq

E' prevista l'edilizia economico-popolare o convenzionata nella misura minima del 40%. I PUE relativi a questi comparti devono individuare e cedere gratuitamente al Comune il 50 % della Sc (Superficie di comparto) al fine di ripianare il deficit pregresso di urbanizzazioni secondarie della città attuale. Il resto del suolo accoglierà esclusivamente la viabilità e le volumetrie residenziali (edilizia privata ed economica e popolare o convenzionata) derivanti dall'applicazione dell'indice di comparto.

La superficie degli standard (50 % della Sc) dovrà essere accorpata, di forma abbastanza regolare, e posizionata in adiacenza alla città esistente alla quale deve fornire i servizi di cui è carente.

È ammessa una deroga di ulteriore cubatura ammissibile pari a  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (tale da portare l'I<sub>fc</sub> = 1,00) per la facoltativa realizzazione di edilizia "sociale" (da non comprendere nella quota di edilizia economico-popolare) di cui il 25 % da cedere gratuitamente al Comune "chiavi in mano". La facoltà dovrà essere disciplinata da apposito regolamento definito dal Comune, e debitamente convenzionata, al fine di garantire modalità e tempi di attuazione particolarmente vantaggiose per le famiglie alle quali il Comune assegnerà le abitazioni.

Nel contesto sono presenti attualmente numerosi lotti già utilizzati da abitazioni monofamiliari. Allo scopo di evitare tempi lunghi di attuazione (in comparti la cui attuazione è indispensabile per il ripianamento degli standards) si stabilisce che ogni lotto che risulti "già edificato" oltre la cubatura consentita dall'I<sub>fc</sub>, possa essere stralciato dal piano. Ugualmente potrà essere stralciato ogni altro lotto di cui la proprietà non intenda aderire al piano. I lotti che su richiesta espressa (anche per



silenzio-assenso) siano stati esclusi dal comparto, potranno in seguito effettuare interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento del manufatto esistente purchè nei limiti imposti dal piano, e quindi cedendo aree per standard nella stessa misura. Tali ampliamenti potranno riguardare solo l'unità edilizia esistente e non potranno prevedere nuove unità edilizie distinte. In nessun caso sarà ammessa la monetizzazione degli standard.

L'area residenziale contiene al suo interno anche delle superfici che il PUG esclude dai comparti in quanto inedificabili per vincoli PAI o PUTT. L'inedificabilità rende queste superfici inidonee sia alla realizzazione di residenze che di attrezzature pubbliche. Lo stralcio è giustificato giacchè il Comune ha immediato bisogno di superfici effettivamente idonee per il ripianamento degli standards.

Per costruzioni esistenti stralciate all'interno delle aree di Comparto è possibile l'intervento di ristrutturazione, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria oppure la demolizione e ricostruzione; gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 20 % dei volumi esistenti purchè non superiori al volume ammissibile dedotto dall'indice del comparto.

I permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del nuovo PUG pur non conformi alle sue previsioni, i cui lavori risultino già iniziati o ancora nei termini per l'inizio, sono da considerarsi a tutti gli effetti validi e legittimi. Potranno quindi essere completati nei termini stabiliti dal titolo edilizio e dalla legislatura vigente.

Per i fabbricati già realizzati per la parte strutturale in base a regolari permessi di Costruire i cui tempi di realizzazione risultino scaduti (tempo concesso per l'ultimazione dei lavori, oltre ad eventuali proroghe) e non più conformi alle previsioni del nuovo PUG, potranno essere ultimati previa richiesta con idoneo titolo abilitativo per il completamento delle opere non ultimate.

#### **ART.37.7 CONTESTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA – ZONA C2. (PUG/S)**

Il PUG prende atto di una zona già edificata prevalentemente con edilizia abitativa monofamiliare interna al centro abitato e provvede a chiuderne la maglia con una ridotta porzione ancora relativamente libera.

Il contesto pertanto si compone di una zona di completamento e di un comparto di espansione. La prima si attua per PdC o SCIA; la seconda attraverso PUE.

Indici e parametri nella zona sono gli stessi sia per l'intervento diretto che per il PUE:

Indice di fabbricabilità fondiario	Iff = Ifc	$\leq 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$0,12 \text{ m}^2/\text{m}^3$
------------------------------------	-----------	-----------------------------------	-------------------------------



Rapporto di copertura	Rc	$\leq 40 \%$ , almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima degli edifici	Hmax	7,50 ml
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10
Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	$\geq 7,00$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq
Standards	18 m <sup>2</sup> /ab	

Nel comparto non è prevista l'edilizia economica e popolare.

#### **ART.37.8 CONTESTO MISTO RESIDENZIALE PRODUTTIVO (M). (PUG/S)**

La zona mista di nuovo impianto è soggetta alla formazione di tre comparti. Queste aree hanno un indice di fabbricabilità di comparto (Ifc) di 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> comprensivo di una quota da destinare ad abitazione del conduttore dell'attività, fermo restando il rispetto di quanto previsto, per le residenze, dall'art.51 della L.R. 56/80, lettera c) punto 2.

L'indirizzo per il sistema tipologico è quello di consentire una compresenza di funzioni e attività diverse ma compatibili tra loro.

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità di Comparto residenziale e produttivo	Ifc	$\leq 0,8$ m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 60 \%$ , almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Altezza massima dei fabbricati	Hmax	10,00
Distanza dai confini	Dc	H/2 con un minimo di m. 5,00 oppure in aderenza di edifici esistenti
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	Semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti con un minimo di m. 10



Distacco tra fabbricati con pareti non finestrate	Dnf	$\geq 7,00$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq

L'area si attua attraverso PUE esteso a tutto il perimetro delle singole sottozone che compongono il comparto (M1, M2 ed M3). I PUE devono rispettare i principi e le regole indicati nell'art. 10 e gli standards devono rispettare le modalità descritte nell'art. 37. Gli standards saranno calcolati e ceduti al Comune all'interno di ciascun comparto sulla base del 10 % della S.T. nel caso di attività artigianali, oppure di 80 m<sup>2</sup> ogni 100 di s.u. nel caso di attività commerciali (nelle condizioni descritte nell'art. 27).

#### **ART.37.9 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO. (PUG/S)**

Il Sistema delle Conoscenze ha individuato un'area a sud-est, di circa cinque ettari, che, per l'importanza e l'entità dei ritrovamenti, deve ritenersi di interesse archeologico, anche se non risulta vincolata dalla Soprintendenza.

Pertanto, al fine di attuare un'attività di tutela preventiva del patrimonio archeologico turese che sia anche compatibile con le esigenze di sviluppo il PUG vincola la manomissione del sottosuolo in quest'area alle seguenti modalità:

tutti i lavori di scavo preliminari alla costruzione di nuovi edifici o impianti di pubblica utilità o quant'altro implichi manomissioni del sottosuolo dovranno svolgersi sotto il controllo di tecnici della Soprintendenza, avvertiti con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data di inizio dei lavori.

Nella zona è presente una struttura muraria nota come il "parietone", di cui si suppone possa costituire un residuo dell'antica cinta muraria. La struttura, con una superficie circostante di 20 metri è vincolata al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica.

#### **ART.37.10 PARCHEGGI PRIVATI. (PUG/S)**

In tutte le nuove costruzioni o nelle aree di loro pertinenza, devono essere riservati appositi spazi, in misura non inferiore ad 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione, destinati al parcheggio delle auto di proprietà dei residenti nell'edificio, o di coloro che nella costruzione hanno il posto di lavoro, come previsto dalla Legge n. 122 del 1989 o successive modificazioni ed integrazioni.

Tale destinazione deve risultare da un atto pubblico registrato e trascritto e modificabile ma non sopprimibile per tutta la durata degli edifici dei quali costituisce superficie a parcheggio.

**ART.37.11 AUTORIMESSE. (PUG/S)**

Le superfici ad autorimessa sono quelle con copertura permanente adibite allo stazionamento degli autoveicoli. Esse possono essere organizzate su di un unico livello o su più livelli sovrapposti e possono essere in tutto o in parte interrato. Le autorimesse possono essere sia pubbliche che private. Le superfici ad autorimessa possono sostituire quelle a parcheggio privato previste dalle Leggi vigenti nel caso in cui esse sono espressamente destinate, all'interno dei lotti, all'uso privato. Tale destinazione deve risultare da un atto pubblico registrato e trascritto e non sopprimibile per tutta la durata degli edifici dei quali costituisce superficie a parcheggio.

Nei contesti consolidati e della diffusione viene incentivata la realizzazione di autosilo sulla base della seguente normativa:

superficie coperta	Intero lotto al netto delle distanze dai confini
Numero di piani	5 piani fuori terra

**ART.38 L'AREA PRODUTTIVA. (PUG/S)**

L'area si divide in:

- contesto agricolo;
- contesto produttivo: zona D di completamento, PIP, comparto D<sub>1</sub> integrativo.

**ART.38.1 CONTESTO AGRICOLO – ZONA E. (PUG/S)**

La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Nella zona agricola qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo. In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o



di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali.

Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione/restauro;
- Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).

In questa zona occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

MUO - superficie fondiaria minima di intervento:  $m^2$  10.000 costituito da particelle catastali contigue.

Parametri urbanistici

indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	$\leq 0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , di cui destinati alla residenza: max $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
altezza massima	Hmax	ml 7,50 salvo costruzioni speciali
distanza dai confini	Dc	min. ml 5,00
distanza dai fabbricati	Df	$\geq 10,00 \text{ m}$
distanza dal ciglio delle strade	Ds	come previsto dal D.lgs n. 285 del 30.04.1992 e s.m.





Per usufruire della gratuità del PdC la superficie utile abitabile dei fabbricati residenziali dovrà essere non superiore a m<sup>2</sup> 95,00. in caso di superficie maggiore il PdC avrà carattere oneroso.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari (Sf) inferiori ai minimi prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile (Su) nella misura del 20% della superficie utile preesistente.

Nella zona E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione e/o ampliamento con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che può essere residenziale (permanente o stagionale), servizio per le attività produttive o pubblico servizio. Detti interventi sono soggetti a PdC oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Quando trattasi di destinazione d'uso residenziale è comunque concesso un ampliamento "funzionale" corrispondente ai limiti dell'edilizia economico e popolare.

In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agro-alimentare (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e turistico – ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purchè esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945 e siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- Che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro.
- che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;
- la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;
- che siano preservati muri a secco e altri segni delle tecniche agricole – storiche;
- il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);



- che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;
- che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;
- che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;
- che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;
- che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.

Per quanto concerne la previsione per strutture turistiche nel territorio di Turi, si fa riferimento essenzialmente al sistema dell'agriturismo.

Per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nella zona devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Comunque, recinzioni non conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vanno distanziate dal ciglio stradale.

Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal DM n. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di trulli tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate. Pertanto il PUG stabilisce che la cubatura dei trulli non venga conteggiata ai fini del calcolo del volume ammissibile edificabile a condizione che il trullo sia ristrutturato.

Nel caso di superfici da cedere per ampliamenti stradali si stabilisce che le superfici cedute gratuitamente al Comune implicino una premialità volumetrica nella misura di  $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ceduto.

### **IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE**

Impianti fino a 1 Mw salvo più restrittive disposizioni previste da disciplina regionale sono realizzabili con DIA nel rispetto delle norme in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza su tutto il territorio agricolo con esclusione di:

- Ambiti Territoriali Estesi (ATE) A e B indicati dal PUTT e dalla cartografia di piano
- Terreni in cui vi siano ulivi monumentali ai sensi della L.R. n. 14/07 dai quali porsi ad una distanza superiore ai 50 m



- Ambiti Territoriali Distinti (ATD) e relative aree annesse
- Terreni che, sulla base della tav. PUG/s 04, siano destinati ad uliveti, frutteti, aree alberate, boschi, aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione

Inoltre:

- Nei vigneti sono ammessi impianti a serra
- Dalle masserie e dai trulli occorre mantenere una distanza di almeno 50 m.

## **PIANI DI UTILIZZAZIONE E DI SVILUPPO AZIENDALE**

Il piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente e relativa documentazione,
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda,
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda,
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi,
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso,
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo,
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti,
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il titolo abilitativo.

Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto.

Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciati PdC solo in conformità al progetto approvato.

Trascorso il termine fissato il piano perde efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di PdC è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo.

Eventuali varianti al piano possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

## **ATTIVITÀ ZOO TECNICHE**



Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno ubicarsi a distanza superiore a 1 Km. dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PUG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è comunque subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed al controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

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

## **SERRE**

In questa zona è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e, quindi, non "costruzioni" devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime di m. 3 in gronda e di m/. 6 al culmine, se a falda, e di m. 4 se a copertura piana. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massima consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri. Il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo-la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri. La loro costruzione è sottoposta al rilascio di PdC non onerosa. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

**ART.38.2 CONTESTO PRODUTTIVO. (PUG/S)**

La zona del PIP è assoggetta alle norme dello specifico PUE vigente. Si fa riferimento quindi al sistema normativo di tale piano.

Alla scadenza naturale del P.I.P. il contesto potrà attuarsi per iniziativa pubblica e/o privata, mediante PUE applicati ad uno o più comparti così come individuati dall'attuale PIP. A tal riguardo si precisa che l'attuazione potrà effettuarsi per iniziativa privata ogni qualvolta si manifesti l'interesse da parte della maggioranza dei proprietari a redigere il PUE e sia di iniziativa pubblica quando questo non si verifichi.

**ART.38.3 ZONA DI COMPLETAMENTO D. (PUG/S)**

La zona è costituita da un'area omogenea compresa tra la circonvallazione e via Putignano e da un'area di modesta entità su via Casamassima.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle artigianali, industriali e commerciali. Gli standards da prevedere sono quelli previsti dal D.M. 1444/68: 10 % della S.T. nel caso di manufatti artigianali o industriali e l'80 % della S.U. nel caso di attività commerciali. L'attuazione del PUG per queste aree avviene per intervento diretto PdC o SCIA con i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	$\leq 2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
altezza massima	H	ml 8,00, salvo costruzioni speciali.
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 60\%$ del lotto fondiario, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Distanza dai confini	Dc	$\geq \text{m } 5,00$
Distacco tra fabbricati con pareti finestrate	Df	$\geq 10,0$
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2$ alberi / 100 mq
distanza dal ciglio delle strade	Ds	Come previsto dal D.M. n. 285 del 30.04.1992.

**ART.38.4 COMPARTO DI NUOVO IMPIANTO D1. (PUG/S)**

In tale zona sono ammesse sia le attività artigianali che quelle commerciali. È inoltre ammessa la realizzazione della sola residenza per il proprietario e/o il gestore, fermo



restando il rispetto di quanto previsto, per le residenze, dall'art.51 della L.R. 56/80, lettera c) punto 2. L'attuazione del PUG, in questo Comparto, avviene tramite l'approvazione di PUE, pubblico o privato, esteso all'intera area tipizzata.

In questa area occorre rispettare i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità di comparto	Ifc	$\leq 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
altezza massima	Hmax	ml 8,00, salvo costruzioni speciali
Rapporto di copertura	Rc	$\leq 50\%$ della superficie della superficie del Comparto, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
distanza dai confini	Dc	$\geq 5,00 \text{ m}$
distanza dai fabbricati	Df	$\geq 10,00 \text{ m}$ o somma delle altezze dei fabbricati prospicienti
Indice di piantumazione	Ipi	$\geq 2 \text{ alberi} / 100 \text{ mq}$
distanza dal ciglio delle strade	Ds	Come previsto dal D.M. n. 285 del 30.04.1992.

Gli standards da prevedere sono il 10 % della S.T. da distribuire lungo la tangenziale per costituire una barriera alberata tra la zona produttiva e l'area residenziale. Inoltre il piano dovrà prevedere un ulteriore 5 % della S.T. da destinare a parcheggi nel caso di attività artigianali e/o ulteriori 40 m<sup>2</sup> ogni 100 di S.U. nel caso di attività commerciali da destinare a parcheggi.

Il PUG valuta il contesto produttivo particolarmente idoneo all'introduzione di impianti di livello urbano per la produzione di energia alternativa che non risultino di evidente impatto ambientale. Di conseguenza il Piano applica una premialità in termini di cubatura e altezze da riconoscere sia ai nuovi insediamenti che alle strutture esistenti quando l'impianto da realizzare abbia una capacità doppia rispetto a quanto necessario alla singola attività. Pertanto l'indice di fabbricabilità può essere di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (anziché 2) e l'altezza massima può essere 10,00 m (anziché 8).

#### **ART.38.5 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI. (PUG/S)**

Il PUG individua sulla cartografia (Tavola PUG/P-04) le attività produttive esistenti, che



in genere riguardano la zona agricola. Tale individuazione, seppur riportata graficamente esclusivamente nel PUG Programmatico nella Tavola PUG/P-04, ha valore Strutturale.

L'obiettivo, nell'ambito di un principio più ampio di recupero e conservazione del patrimonio esistente nella zona agricola, è quello di consentire la vita delle attività produttive nate in precedenza, in assenza, quindi, di piani urbanistici che offrissero corretti indirizzi, senza però alterare i caratteri peculiari del contesto. Di conseguenza le ristrutturazioni e gli ampliamenti funzionali dovranno comunque rispettare l'altezza massima, le distanze minime e ogni altra prescrizione prevista dalle N.T.A. per il contesto che le ospita, compreso quelle di salvaguardia ambientale. Non sono ammessi usi e destinazioni non direttamente riconducibili alla destinazione d'uso esistente e assentita con titolo abilitativo precedente alla data di adozione del PUG e con la cessazione di quest'ultima non è consentita altra attività che non sia compatibile con la zona specifica.

Gli ampliamenti non possono superare la cubatura del 30% dell'esistente e possono avvenire anche in corpi separati e su particelle diverse da quella dell'attuale insediamento, purché adiacenti ad essa e funzionalmente collegati.

Nel contesto è presente la Fondazione "Mater Domini" Onlus, riconosciuta "Ente Morale" con la residenza Socio Sanitaria Assistenziale per anziani "Mamma Rosa". Per tale struttura si dispone la possibilità di ampliamento anche su corpo separato con destinazione compatibile quale, ad esempio, un centro diurno per anziani, funzionalmente collegato.

Il PUG individua le seguenti attività, così come evidenziate nella Tavola PUG/P-04:

N	Titolo abilitativo	Destinaz. urbanistica	
1	D.I.A.	Zona	D
2	Concessione Edilizia 31/05/2000 n 22	Zona	F
3	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	D
4	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	D
5	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	F
6	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	D
7	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	D
8	Delibera C.C. n 13 del 18/04/2000	Zona	F
9	Delibera C.C. n 35 del 16/10/2000	Zona	D
10	Delibera C.C. n 35 del 16/10/2000	Zona	D
11	Delibera C.C. n 35 del 16/10/2000	Zona	D
12	Delibera C.C. n 35 del 16/10/2000	Zona	D
13	Delibera C.C. n 35 del 16/10/2000	Zona	D
14	Concessione Edilizia 01/12/2000 n. 45	Zona	D



15	Concessione Edilizia 04/12/2000 n. 44	Zona	D
16	Concessione Edilizia 28/03/2001 n. 12	Zona	D
17	Delibera C.C. n. 43 del 03/10/2001	Zona	D
18	Permesso di Costruire 03/05/2003	Zona	D
19	Permesso di Costruire 17/12/2003 n. 60	Zona	D
20	Delibera C.C. n. 42 del 25/07/2003	Zona	D
21	Delibera C.C. n. 42 del 25/07/2003	Zona	D
22	Delibera C.C. n. 42 del 25/07/2003	Zona	D
23	Delibera C.C. n. 80 del 29/11/2007	Zona	D
24	Delibera C.C. n. 52 del 10/09/2009	Zona	D
25	Delibera C.C. n. 15 del 20/04/2011	Zona	D





## **CAPO VIII - LE AREE DELLA TUTELA**

### **LE AREE DELLA TUTELA/PAI**

Tutte le aree del Comune a pericolosità idraulica e/o geomorfologica sono sottoposte alle norme di tutela e prevenzione così come definite dal Piano di Assetto Idrogeologico. Nel caso in cui dovessero verificarsi delle discrepanze tra la cartografia del PUG e quella del PAI, prevale quest'ultima ai fini dell'accertamento della edificabilità o non edificabilità dei suoli coerentemente con le indicazioni normative del piano stesso.

Tutta la disciplina di pertinenza è riportata nell'allegato al PUG denominato PUG-PAI avente come oggetto le Norme tecniche di Attuazione del PAI e l'Atto di indirizzo per la messa in sicurezza dei territori a rischio cavità sotterranee.

Si precisa che gli articoli 6 e 10 delle suddette Norme tecniche di Attuazione fanno riferimento ai corsi d'acqua episodici rappresentati nelle tavole del PUG Strutturale PUGS-09a, PUGS-09b, PUGS-15a e PUGS-15b.

### **LE AREE DELLA TUTELA/PUTT**

#### **ART.39    AMBITI TERRITORIALI ESTESI (A.T.E.). (PUG/S)**

Il P.U.G. riporta le previsioni strutturali ovvero le emergenze paesistico-ambientali oggetto di specifica tutela da parte del P.U.G., in ottemperanza alle disposizioni del P.U.T.T./P.

Pertanto ogni intervento all'interno del territorio comunale deve tener conto delle direttive e degli indirizzi di tutela nonché delle prescrizioni di base (quest'ultima direttamente ed immediatamente vincolanti) che gli elaborati grafici del P.U.G. unitamente alle presenti norme fissano ai fini della tutela paesistico-ambientale del territorio di Turi.

#### **DEFINIZIONI**

Il territorio comunale è suddiviso in ambiti territoriali con riferimento al livello dei valori paesaggistici di differente valore:

- valore rilevante ("B"), laddove sussistano condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;



- valore distinguibile ("C") laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;
- valore relativo ("D") laddove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività.
- valore normale ("E"), laddove non sia direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico.

I terreni e gli immobili compresi negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale, rilevante, distinguibile e relativo, sono sottoposti a tutela diretta dal P.U.G.:

- non possono essere oggetto di lavori comportanti modificazioni del loro stato fisico o del loro aspetto esteriore senza che per tali lavori sia stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;
- non possono essere oggetto degli effetti di pianificazione di livello territoriale e di livello comunale senza che per detti piani sia stato rilasciato il parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;
- non possono essere oggetto di interventi di rilevante trasformazione, così come definiti nell'art. 4.01 del P.U.T.T./P., senza che per gli stessi sia stata rilasciata la attestazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 5.04. delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

#### INDIRIZZI DI TUTELA

In riferimento agli ambiti precedentemente indicati, con il rilascio delle autorizzazioni e con gli strumenti di pianificazione subordinati devono essere perseguiti obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico-ambientale nel rispetto dei seguenti indirizzi di tutela:

- negli ambiti di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio;
- negli ambiti di valore distinguibile "C": salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;
- negli ambiti di valore relativo "D": valorizzazione degli aspetti rilevanti con



salvaguardia delle visuali panoramiche;

- negli ambiti di valore normale "E": valorizzazione delle peculiarità del sito.

#### LIMITI DI EFFICACIA DELLE NORME DI PIANO

- In riferimento all'appartenenza dei territori agli ambiti estesi l'efficacia delle presenti norme tecniche del P.U.G. varia, rispettivamente, da assoluta a nulla;
- Efficacia "nulla" significa che la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici, sempre presenti, sono affidate alla capacità degli operatori pubblici e privati di perseguire obiettivi di qualità, accrescendo e non sminuendo il valore del sito attraverso, appunto, una qualificata previsione e realizzazione della trasformazione (qualità della strumentazione urbanistica, qualità della progettazione, qualità della costruzione, qualità della gestione).

#### **ART.40    AMBITI TERRITORIALI DISTINTI (A.T.D.). (PUG/S)**

##### GENERALITA'

In riferimento ai sistemi territoriali di cui al punto 2.1 dell'art 1.02 del P.U.T.T./P., gli elementi strutturanti il territorio si articolano nei sottosistemi:

- assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico;
- copertura botanico-vegetazionale, culturale e presenza faunistica;
- stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Per ciascuno dei sottosistemi e delle relative componenti, le norme relative agli ambiti territoriali distinti unitamente ai grafici del P.U.G. specificano:

- la definizione che individua, con o senza riferimenti cartografici, l'ambito nelle sue caratteristiche e nella sua entità minima strutturante;
- la individuazione delle aree di pertinenza (spazio fisico di presenza) e dell'area annessa (spazio fisico di contesto);
- i regimi di tutela;
- le prescrizioni di base.

##### DIRETTIVE DI TUTELA

In riferimento agli ambiti, alle componenti ed ai sistemi, vanno rispettate le seguenti direttive di tutela:

Per il "sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico", va perseguita la tutela delle



componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (definienti gli ambiti distinti di cui all'art 3.02 del P.U.T.T./P.), di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio, prescrivendo:

- negli ambiti territoriali di valore rilevante ("B" dell'art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), in attuazione degli indirizzi di tutela va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi: per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino, di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dell'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee. Non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e, per quelle in attività, vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale;
- negli ambiti territoriali di valore distinguibile ("C" dell'art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto geomorfologico d'insieme delle relative aree; le nuove localizzazioni di attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità;
- negli ambiti territoriali di valore relativo ("D", art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono tenere in conto l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree; le nuove localizzazioni e/o ampliamenti di attività estrattive sono consentite previa verifica della documentazione di cui all'allegato A3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Per il sistema "copertura botanico-vegetazionale e colturale", va perseguita la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica di difesa del suolo e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica presenti sul territorio regionale, prescrivendo per tutti gli ambiti territoriali estesi (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) sia la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione, sia lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono.



Va inoltre prescritto che:

- negli ambiti territoriali estesi di valore rilevante ("B" art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), in attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali distinti va evitato: apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti; la allocazione di discariche o depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi e produttivi, tralicci e/o antenne, linee, aree, condotti sotterranei o pensili, ecc, va verificata tramite apposito studio di impatto paesistico sul Sistema botanico/vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione;
- negli ambiti territoriali estesi di valore distinguibile ("C" dell'art 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e di valore relativo ("D"), in attuazione degli indirizzi di tutela, tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con: la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.

Per il sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", va perseguita la tutela dei beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale, individuando per tutti gli ambiti territoriali estesi (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione, sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti.

E', inoltre, prescritto:

- negli ambiti territoriali estesi di valore rilevante ("B"), in attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., va evitata ogni destinazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto;
- negli ambiti territoriali estesi di valore distinguibile ("C" dell'art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e di valore relativo ("D") in attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione.



E' infine auspicato che i provvedimenti di tutela negli ambiti territoriali di valore eccezionale non si esauriscano nella salvaguardia dei siti, col risultato di determinare una progressiva rinuncia ad ogni iniziativa di utilizzo, ma dobbiamo rispondere anche ad un riconoscimento di rilevante "risorsa" per la collettività, bene di cui usufruire, tale da suggerire progetti o programmi che nel pieno rispetto del principio della conservazione dell'assetto geomorfologico, dei caratteri ambientali e di tutte le componenti esistenti, conseguano anche la valorizzazione funzionale, operazioni di ripristino e di eliminazione dei rischi. Di conseguenza in tali ambiti possono configurarsi interventi pubblici o privati che nel rispetto di tutte le direttive di tutela sopra indicate possano conseguire un corretto utilizzo da parte della collettività.

#### **ART.40.1 COMPONENTI GEO-MORFO-IDROGEOLOGICHE. (PUG/S)**

### **LE EMERGENZE**

#### **DEFINIZIONI**

Il P.U.T.T./P. e conseguentemente anche il P.U.G., riconosce come emergenze geologiche gli elementi (componenti) strutturali, litologici e fossiliferi visibili (o di accertata presenza) e di riconosciuto rilevante valore scientifico; come emergenze morfologiche i siti con presenza di grotte, doline o puli, gravine e lame, coste marine e lacuali, e tutte le forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico; come emergenze idrogeologiche le sorgenti, i corsi d'acqua, le foci, gli invasi naturali/artificiali.

#### **INDIVIDUAZIONI**

Le emergenze censite dal P.U.T.T./P. sono riportate negli elenchi e nelle cartografie del P.U.G.

Con riferimento al territorio comunale di Turi il PUG individua doline e grotte quali aree soggette a tutela specifica.

Per i predetti ambiti territoriali distinti sopra individuati si applicano le seguenti norme.

#### **REGIMI DI TUTELA**



Lo strumento urbanistico generale (P.U.G.) definisce gli ambiti territoriali distinti di competenza delle emergenze individuate ("aree di pertinenza") e ne delimita l'area annessa; individua altresì la disciplina di tutela sia dell'area di pertinenza che di quella annessa, secondo gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni pertinenti.

L'area annessa è stata dimensionata e perimetrata in base al rapporto esistente tra l'emergenza ed il suo intorno in termini di identificazione della stessa, di vulnerabilità del sito e di compatibile fruibilità dello stesso. Il dimensionamento dell'area annessa ha tenuto conto altresì del grado di inficiamento delle aree ovvero ha esteso la tutela (mt. 150) per le aree dotate di un maggior grado di naturalità.

## **CORSI D'ACQUA**

### **DEFINIZIONI**

Corsi d'acqua, a livello di generalità, sono definibili le acque correnti lungo i solchi di impluvio che presentano un tracciato e una conformazione trasversale relativamente stabili.

Le linee di ruscellamento e le linee superficiali di impluvio, ancorché rientranti nella definizione sopra riportata di corso d'acqua, non sono sottoposte dal PUTT/P e né dal PUG a prescrizioni di base, rimanendo soggette agli indirizzi di tutela di cui al punto 1.5 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

### **INDIVIDUAZIONI**

Tra le tipologie rientranti nella classificazione di "corsi d'acqua" il PUG ha individuato sul territorio di Turi le lame in precedenza citate in quanto reputate ambiti territoriali distinti meritevoli di tutela. Per quanto attiene ai reticoli fluviali, individuati in cartografia del P.U.G., non vige alcuna tutela paesaggistica fermo restando le disposizioni di cui al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) come definito dall'Autorità di Bacino.

### **REGIMI DI TUTELA**

Ai fini della tutela dei corsi d'acqua e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG, per le aree esterne ai "territori edificati", così come definiti nel punto 5 dell'art. 1.03-del PUTT/P individua due differenti regimi di salvaguardia relativi a:



- a. "area di pertinenza", comprensiva: nel caso dei fiumi e dei torrenti, dell'alveo e delle sponde o degli argini fino al piede esterno; nel caso delle gravine e delle lame, dell'alveo (ancorché asciutto), e delle scarpate/versanti fino al ciglio più elevato. Detta area di pertinenza è individuata graficamente nella cartografia del PUG.
- b. "area annessa", a ciascuno dei due perimetri dell'area di pertinenza, è stata dimensionata dal P.U.G. -per ciascuna asta-in modo non simmetrico in rapporto soprattutto alle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del sito.

### PRESCRIZIONI DI BASE

Nell' "area di pertinenza", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.1 dell'art.3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

1. ogni trasformazione in alveo, fatta eccezione degli interventi finalizzati: alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), al disinquinamento ed alla disinfestazione;
2. escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria; le eventuali rimozioni di inerti possono essere operate esclusivamente in stato di calamità ed urgenza;
3. discarica di rifiuti di ogni tipo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti e le acque reflue non regolamentari;
4. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa, ad eccezione delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;
5. realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, di attraversamento o aderenti alle sponde/argini/versanti, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:





1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il corso d'acqua (pesca, nautica, tempo libero, orticoltura, ecc.); costruzioni di nuovi manufatti con tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni idrauliche ed eccessivo ingombro;
2. sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inquadrare in piani organici di assetto idrologico estesi all'area di bacino a monte dell'intervento, che utilizzino materiali e tecnologie appropriate ai caratteri del contesto e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
3. infrastrutture a rete non completamente interrare e quelle di attraversamento aereo in trasversale, purché le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo e purché la posizione, nonché la disposizione planimetrica del tracciato, non contrastino con la morfologia dei luoghi e con l'andamento del profilo trasversale.

Nell' "area annessa", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 2.3 dell'art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base:

- non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali;
- non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il corso d'acqua ed il suo intorno diretto. Più in particolare non sono autorizzabili:
  1. l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi culturali atti ad assicurare la conservazione e l'integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;
  2. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotte;
  3. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque



- contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua;
4. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
  5. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
  6. la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti compresi quelli di asfaltatura, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.
- sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):
1. manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
  2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi;
  3. la superficie ricadente nell'area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;
  4. modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela;
- sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di



dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

1. aree a verde attrezzato con:

- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto con esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizio della balneazione;
- chioschi e costruzioni, movibili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
- movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto.

2. infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica con:

- adeguamento delle sezioni viarie e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva comunque presente;
- formazione di nuovi tracciati viari nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto esistente, senza significative modificazioni dell'assetto orografico, con la minima sezione trasversale, purché motivati da inderogabili necessità di adduzione e/o attraversamento dell'area;
- realizzazione di aree di parcheggio, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
- le infrastrutture a rete completamente interrato o di raccordo con quelle di attraversamento aereo in trasversale del corso d'acqua qualora le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;
- la costruzione di impianti di depurazione, di immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;
- sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:



- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
- i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
- le opere di forestazione secondo le prescrizioni di polizia forestale;
- gli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali ripari naturali esistenti.

## **VERSANTI E CRINALI**

### **DEFINIZIONI**

Il PUTT/P definisce: "versante", le aree delimitate da un ciglio di scarpata ed un pianoro; "ciglio di scarpata", l'orlatura superiore con significato morfologico; "crinale o dorsale di spartiacque" la linea di spartiacque di bacini idrografici; "pianoro" l'area con pendenza assoluta inferiore al 10%.

### **INDIVIDUAZIONI**

Gli orli di scarpata, gli assi di displuvio, le ripe di erosione ed i crinali (e, conseguentemente, i versanti ed i pianori) sono individuati dal PUG con rappresentazioni cartografiche.

Con riferimento al territorio comunale di Turi il PUG individua orli di scarpata, assi di displuvio e ripe di erosione, e relative aree annesse, quali aree soggette a tutela specifica.

### **REGIMI DI TUTELA**

Ai fini della tutela dei versanti e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG -per le aree esterne ai "territori edificati", così come definiti nel punto 5 dell'art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT/P - individua il regime di salvaguardia per l'intera "area di versante";

### **PRESCRIZIONI DI BASE**

Nell'"area di versante" si applicano gli indirizzi di tutela e le direttive di tutela specificate, per la classe 1.1 di appartenenza e, a loro integrazione, si applicano le



prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.08 delle N.T.A. del PUTT/P.

Nell'area annessa agli orli di scarpata, assi di displuvio e ripe di erosione, si applicano gli indirizzi di tutela e le direttive di tutela specificate, per la classe 1.1 di appartenenza, e, a loro integrazione, si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.08 delle N.T.A. del PUTT/P.

Le planimetrie del PUG riportano aree annesse per gli orli di scarpata, gli assi di displuvio, le ripe di erosione e le doline nella misura indifferentemente di massima tutela, con estensione, cioè, rispettivamente di 50, 25, 25 e 100 metri.

## **ART.40.2 COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI. (PUG/S)**

### **BOSCHI E MACCHIE**

#### **DEFINIZIONI**

Il PUTT/P definisce, in modo indifferenziato, con il termine "bosco:

- il bosco (terreno su cui predomina la vegetazione di specie legnose riunite in associazioni spontanee o di origine artificiale), la foresta (vasta estensione boschiva di alto fusto), la selva (bosco esteso con folto sottobosco), in qualunque stato di sviluppo, la cui area di incidenza (proiezione sul terreno della chioma degli alberi, degli arbusti e dei cespugli) non sia inferiore al 20%;
- i boschi di conifere, quelli di latifoglie e quelli misti;
- i boschi decidui e sempreverdi, quelli con copertura chiusa e con copertura aperta;
- i boschi governati sia a ceduo che ad alto fusto;
- i boschi di origine naturale o da rimboschimento;

Il PUTT/P definisce "macchia", in modo indifferenziato gli arbusteti e le macchie risultanti sia da situazioni naturalmente equilibrate sia da degradazione dei boschi.

Il PUTT/P, altresì, considera rispettivamente come "bosco" e "macchia" anche le radure, le soluzioni di continuità e le aree agricole di superficie inferiore a 10 ettari ad essi interne, e negli stessi marginalmente comprese con almeno i 3/4 del perimetro costituiti dal bosco o dalla macchia.

Il PUTT/P, inoltre, considera come bosco e macchia anche le aree sottoposte a vincoli di rimboschimento e quelle dei boschi e delle macchie percorse da incendi.



Il PUTT/P non considera come bosco e macchia:

- appezzamenti di terreni che, pur con i requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 2.000 metri quadri e distanza da altri appezzamenti a bosco o a macchia di almeno 300 metri, misurati fra i margini più vicini;
- le piantagioni di arboricoltura da legno di origine artificiale, su terreni precedentemente non boscati, ancorchè sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale la cui area di incidenza non superi il 20% della superficie. Tali definizioni valgono all'interno del P.U.T.T./P. e per tutti gli effetti dallo stesso causati.

#### INDIVIDUAZIONI

I boschi e le macchie sono stati individuati dal PUG con elencazioni e rappresentazioni cartografiche anche in aggiunta alle emergenze individuate dal P.U.T.T./P. al fine di assicurare la continuità dei "corridoi ecologici".

Il P.U.G. incrementa in termini di superficie di circa un 15% la tutela delle componenti botanico vegetazionali a fronte delle aree di boschi e macchie già tutelate dal PUTT/P. Per i predetti ambiti territoriali distinti sopra individuati si applicano le seguenti norme.

#### REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela dei boschi e delle macchie e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG -per le aree esterne ai "territori edificati", così come definiti nel punto 5 dell'art. 1.03 del PUTT/P - individua due differenti regimi di salvaguardia, relativi a:

- a. "area di pertinenza", costituita dall'area del bosco o della macchia così come individuati dagli elaborati grafici del PUG;
- b. "area annessa", costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza, che è stata dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bosco o la macchia ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità sia da insediamento sia da dissesto idrogeologico).

#### PRESCRIZIONI DI BASE

Nell' "area di pertinenza", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1. dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 3.1 dell'art. 3.05



delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- ogni trasformazione della vegetazione forestale, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate, e le normali pratiche silvicolturali che devono perseguire finalità naturalistiche quali: divieto di taglio a raso nei boschi, favorire le specie spontanee, promuovere la conversione ad alto fusto; tali pratiche devono essere coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo (carico massimo per ettaro di 0,5 unità bovina adulta per più di sei mesi/anno);
- nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
- escavazioni ed estrazioni di materiali;
- scarica di rifiuti e materiali di ogni tipo;
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con la sola esclusione della manutenzione delle opere esistenti e delle opere necessarie alla gestione del bosco.

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:

- mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il bosco/macchia (sorveglianza, protezione antincendio, ricerca scientifica, attività forestale); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni della vegetazione;
- sistemazioni idrogeologiche se, inquadrare in piani organici di assetto idrogeologico estesi all'arca di bacino cui appartiene il bosco/macchia, utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
- infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica del tracciato non compromettono la vegetazione.

Nell' "area annessa", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 3.3 dell'art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base:



- a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi.
- b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il bosco/macchia ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:
- le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
  - le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;
  - la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
  - la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
  - la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.
- c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):
- recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione;
  - integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20 %;





- la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue.
- d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
- aree a verde attrezzato, anche con:
    - percorsi e spazi di sosta, con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
    - chioschi e costruzioni, movibili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
    - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
    - infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito, anche con:
      - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;
      - la costruzione di impianti di depurazione, di immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi.
- e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
  - i rimboschimenti a scopo produttivo effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
  - gli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali esistenti.



## BENI NATURALISTICI

### DEFINIZIONI

Il PUTT/P ed il PUG considerano come "beni naturalistici", nell'ambito delle componenti botanico-vegetazionali-faunistiche del sistema territoriale, i siti costituenti: le "zone di riserva" (amministrazione statale), i "biotopi e siti di riconosciuto rilevante valore scientifico naturalistico sia floristico sia faunistico", i "parchi regionali e comunali".

### INDIVIDUAZIONI

Il PUG non ha censito zone di riserva, i biotopi ed i siti naturalistici, i parchi regionali e comunali.

### REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela dei beni naturalistici e della applicazione delle prescrizioni di base, - per le aree esterne ai "territori costruiti", così come definiti dal punto 5 dell'art. 1.03 del PUTT/P - si individuano due differenti regimi di salvaguardia, relativi a:

- a. "area di pertinenza", costituita dall'area di allocazione del bene naturalistico;
- b. "area annessa", costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza, che viene dal PUG in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene naturalistico ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità);

### PRESCRIZIONI DI BASE

Nell' "area di pertinenza", si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.1 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Nell' "area annessa", si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

## ZONE UMIDE

### DEFINIZIONI

Il PUTT/P definisce "zone umide" i sistemi terra-acqua costieri ed interni, naturali ed artificiali, palustri e lacuali, di rilevante importanza naturalistica in analogia a quelle individuate dal P.U.T.T./P..



## INDIVIDUAZIONI

Il PUG non ha censito zone umide.

## REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela delle zone umide e della applicazione delle prescrizioni di base, -per le aree esterne ai "territori costruiti", così come definiti dal punto 5 dell'art. 1.03 del PUTT/P - si individuano due differenti regimi di salvaguardia, relativi a:

- a. "area di pertinenza", costituita dall'area di normale espansione dello specchio d'acqua e dalle aree contigue che presentano caratteri geomorfologici omogenei;
- b. "area annessa", costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza, che è stata dimensionata in funzione di:
  - natura e significatività del rapporto esistente tra la zona umida ed il suo intorno espresso sia in termini ambientali (vulnerabilità da insediamento, vulnerabilità da dissesto idrogeologico, vulnerabilità da dissesto geologico), sia di contiguità e di integrazione delle forme d'uso e fruizione visiva tra la stessa zona umida ed il contesto espresse dalla specificità dei luoghi;
  - elementi significativi dell'assetto ambientale e paesaggistico del territorio, quali cigli di scarpata, dorsali spartiacque, curve di livello, soluzioni di contiguità nell'assetto colturale dei suoli, presenza di beni naturali e antropici da integrare nell'area, viabilità consolidata ed altri elementi fisico-naturali o antropici che hanno contribuito a definire l'identità del contesto.

## PRESCRIZIONI DI BASE

Nell'"area di pertinenza", si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Nell'"area annessa" si applicano le prescrizioni di cui al punto 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

## **AREE PROTETTE**

### DEFINIZIONI

Il P.U.T.T./P considera come "aree protette" le zone faunistiche definite dalla L.R. n. 10/84 come "oasi di protezione", "zone di ripopolamento e cattura", "zone umide", e quelle definite come: riserva naturale orientata, riserva naturale integrale, riserva naturale biogenetica, riserva naturale forestale di protezione.



## INDIVIDUAZIONI

Le aree protette censite sono state individuate dal PUG con elencazioni e rappresentazioni cartografiche. Con riferimento al territorio comunale di Turi il PUTT/P individua n. 2 aree soggette a tutela faunistica:

- Oasi di protezione "Le Padule" (di superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 8848327 ricadente per m<sup>2</sup> 6168614);
- Zona di ripopolamento "Nicassio" (di superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 10324358 ricadente per m<sup>2</sup> 152828).

Il piano Faunistico Venatorio della Provincia di Bari ha revocato l'oasi di protezione "Le Padule". Inoltre il nuovo Piano Faunistico Venatorio Regionale 2009-2014 (approvato con Deliberazione del consiglio regionale n. 217 del 21 luglio 2009 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 30 luglio 2009) prevede la revoca dell'oasi di protezione "Nicassio".

Il PUTT pertanto non individua aree soggette a tutela faunistica

## BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO AGRARIO

### DEFINIZIONI

Il P.U.T.T./P. riconosce come elementi diffusi nel "paesaggio agrario" con notevole significato paesaggistico e, quindi, li riconosce come beni da salvaguardare:

- a. piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica;
- b. alberature stradali e poderali;
- c. pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali.

### INDIVIDUAZIONI

Il PUG, considerata la scala della sua elaborazione, ha censito i beni diffusi nel paesaggio agrario in maniera indicativa e non prescrittiva pertanto in fase di rilascio di permessi di costruire in aree contermini dovranno essere opportunamente individuati e censiti i "beni" di che trattasi ai fini della loro tutela.



## REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela dei beni diffusi nel paesaggio agrario e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG – per le aree esterne ai “territori costruiti” così come definiti dal punto 5 dell’art. 1.03 – individua, per i beni non altrimenti salvaguardati, un unico regime di tutela da applicarsi all’area del bene costituita da quella direttamente impegnata dal bene più un’area annessa da individuarsi contestualmente alla sua localizzazione di dettaglio in sede di rilascio di Permesso di Costruire nelle aree contermini a quelle già individuate dal P.U.G.; quest’ultima dovrà essere dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene ed il suo intorno in termini sia ambientali (vulnerabilità) sia di fruizione visiva.

## PRESCRIZIONI DI BASE

Nell’“area del bene” si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell’art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 3.2 dell’art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell’art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

### **ART.40.3 COMPONENTI STORICO – CULTURALI. (PUG/S)**

#### **ZONE ARCHEOLOGICHE**

##### DEFINIZIONI

Il PUTT/P definisce “zone archeologiche” i beni culturali archeologici vincolati e quelli segnalati , di riconosciuto rilevante interesse scientifico, ai sensi del titolo I del D. Lgs n. 42/2004.

##### INDIVIDUAZIONI

Le zone archeologiche sono individuate dal PUG con elencazioni e rappresentazioni cartografiche.

La segnalazione archeologica riportata nel PUTT/P in contrada San Donato è stata trasformata dalla Sovrintendenza Archeologica di Taranto in vincolo archeologico NECROPOLI (DECRETO 22/06/1991 1-3 L.01/06/1939) Foglio catastale 28 Particella



165.

#### REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela delle zone archeologiche e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG –per le aree esterne ai “territori costruiti”, così come definiti nel punto 5 dell’art. 5.1.03 del PUTT/P – individua due differenti regimi di salvaguardia, relativi a:

- a. “area di pertinenza” costituita dall’area direttamente impegnata dal bene archeologico;
- b. “area annessa”, costituita dall’area contermina all’intero contorno dell’area di pertinenza, che è stata dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene archeologico ed il suo intorno espresso in termini sia ambientali (vulnerabilità da insediamento e da dissesto), sia di contiguità e di integrazione delle forme d’uso e fruizione visiva.

#### PRESCRIZIONI DI BASE

Nell’“area di pertinenza”, si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell’art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 4.1 dell’art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

- a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:
  - ogni trasformazione del sito eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici e la normale utilizzazione agricola dei terreni;
  - escavazioni ed estrazioni di materiali e l’aratura profonda (maggiore di 50 cm);
  - discarica di rifiuti e di materiale di ogni tipo.
- b. Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenziano particolare considerazione per la tutela dei reperti archeologici e per l’assetto ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:
  - mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica,



attività culturali e del tempo libero); costruzione di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti;

- infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e la valorizzazione dei reperti.

Nell'“area annessa”, si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05 ; a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base:

- a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
- b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:
  1. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti;
  2. le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali, (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;
  3. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale congruente con la morfologia dei luoghi;
  4. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti.



c. **sono autorizzabili** piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

1. recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione;
2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20 % se destinata al miglioramento della dotazione di servizi;
3. la superficie ricadente nell'"area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza in aree contigue.

d. **sono autorizzabili** piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi prevedono la formazione di:

1. aree a verde attrezzato ed a parcheggio;
2. infrastrutturazione viaria e tecnologica senza significative modificazioni del sito;
3. ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

## BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

### DEFINIZIONI

Il PUTT/P definisce "beni architettonici extraurbani" le opere di architettura vincolate come "beni culturali" ai sensi del titolo I del D.vo n. 490/1999 oggi D. Lgs. N. 42/2004 ed altre opere di architettura segnalate, di riconosciuto rilevante interesse storico-architettonico-paesaggistico, esterne ai "territori costruiti".

### INDIVIDUAZIONI

I beni architettonici extraurbani sono stati individuati dal PUG con elencazioni e rappresentazioni cartografiche.

Con riferimento al territorio comunale di Turi il PUTT/P individua n.3 vincoli architettonici:

- Mass. Gonnelli;





- Mass. Caracciolo;
- Neviera di Musacco;

Il PUG incrementa i predetti beni architettonici con ulteriori manufatti oggetto di specifica tutela:

- Mass. Sant'Angelo
- Mass. La Difesa Nuova
- Mass. La Difesa Vecchia
- Mass. Orlandi
- Mass. Il Santissimo

Ulteriori manufatti di minor pregio sono, inoltre, previsti per le seguenti masserie:

- Mass. Azzone
- Mass. Lerede
- Mass. Serrone
- Mass. S. Elena
- Mass. S. Teresa
- Mass. Caione
- Mass. Il Regio
- Mass. Petrosino

Allo scopo di preservare le masserie elencate dal degrado che ne deriverebbe dalla perdita di esercizio o di ogni altra forma di utilizzo provocato da una vincolistica alquanto rigida, il PUG ritiene di perseguire l'obiettivo della conservazione nel tempo prefigurando condizioni equilibrate di tutela e riuso differenziate delle tre categorie di masserie di maggior pregio qui di seguito elencate. Si specifica che le seguenti norme integrano quelle generali in precedenza riportate relative all'area di pertinenza ed all'area annessa. In particolare in funzione del maggiore e/o minore pregio dei manufatti di cui trattasi nonché del relativo contesto paesaggistico di riferimento è stato differenziato dal PUG anche il dimensionamento dell'area annessa al "bene" da tutelare:

Primo Gruppo:

- Masseria Gonnelli,



- Masseria Caracciolo
- Neviera di Musacco;

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA

- Conservazione integrale di interni ed esterni originali
- Conservazione del piazzale e del viale di accesso e di ogni altro carattere distintivo dell'ambientazione esterna originale (pavimentazioni, muretti a secco, alberature...)
- Inedificabilità nell'ambito dell'area annessa (minimo 100m)
- Ogni intervento sui manufatti individuati in cartografia dovrà essere subordinato all'assenso preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali e Paesaggistici
- Diminuzione della densità edilizia entro una distanza di 500.

#### DISCIPLINA DI RIUSO

- Possibilità di cambio di destinazione d'uso per attività di interesse generale con ampliamento funzionale al di là dell'area annessa con manufatti in evidente discontinuità architettonica. Tali manufatti dovranno essere situati in posizione tale da non precludere la vista dei prospetti principali; potranno avere un'altezza inferiore a 1/2 del nucleo principale e un indice di coperture  $\leq 10\%$  dell'area di proprietà, e, comunque, una superficie coperta non superiore a quella dell'attuale masseria. L'ampliamento è subordinato al recupero funzionale e strutturale della masseria nel suo complesso.

#### Secondo gruppo:

- Masseria Sant'Angelo
- Masseria Difesa Nuova
- Masseria La Difesa Vecchia
- Masseria Orlandi
- Masseria Il Santissimo

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA

- Conservazione integrale di interni ed esterni originali



- Conservazione del piazzale, del viale di accesso e di ogni altro carattere distintivo dell'ambientazione esterna originale (pavimentazione, muretti a secco, alberature...)
- Inedificabilità entro il raggio di m 50 dal nucleo principale
- Diminuzione della densità edilizia entro una distanza di 300 m.

#### DISCIPLINA DI RIUSO

- Possibilità di cambio di destinazione d'uso per attività di interesse generale con ampliamento funzionale oltre i 50 m con manufatti in evidente discontinuità architettonica. Tali manufatti dovranno essere situati in posizione tale da non precludere la vista dei prospetti principali; potranno avere un'altezza inferiore a  $\frac{1}{2}$  del nucleo principale e un indice di copertura  $\leq 10\%$  dell'area di proprietà e, comunque, una superficie coperta non superiore a quella dell'attuale masseria. L'ampliamento è subordinato al recupero funzionale e strutturale della masseria nel suo complesso.

I progetti relativi ai predetti manufatti di pregio devono essere esaminati da un apposito organismo che abbia al suo interno esperti nel settore paesistico-ambientale, e approvati in Consiglio Comunale

#### Terzo gruppo

- Mass. Azzone
- Mass. Lerede
- Mass. Serrone
- Mass. S. Elena
- Mass. S. Teresa
- Mass. Caione
- Mass. Il Regio
- Mass. Petrosino

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA

- Conservazione degli esterni e delle parti strutturali interne;
- Conservazione dei più significativi caratteri distintivi dell'ambientazione esterna;
- Possibilità di accorpamento che non interessi il prospetto principale di cui deve essere salvaguardata l'integrità formale.



## DISCIPLINA DI RIUSO

- possibilità di cambio di destinazione d'uso e ampliamento per attività di interesse generale;
- possibilità dell'attestazione su un prospetto secondario con indice di copertura  $\leq 10$  % dell'area di proprietà e, comunque, una superficie coperta non superiore a quella dell'attuale masseria;
- l'ampliamento è subordinato al recupero funzionale e strutturale nel suo complesso.

I progetti relativi ai predetti manufatti di pregio devono essere esaminati da un apposito organismo che abbia al suo interno esperti nel settore paesistico-ambientale e approvati in Consiglio Comunale

In tutti i casi gli interventi dovranno tassativamente conseguire il recupero della masseria, in termini di salvaguardia (dell'impianto originario, della struttura di coronamento – recinti, lamie, cappelle...- degli stilemi architettonici...) di ripristino conservativo (di tecniche e materiali d'origine) e di eliminazione di sovrastrutture e detrattori ambientali.

## PAESAGGIO AGRARIO E USI CIVICI

### DEFINIZIONI

Il PUTT/P riconosce come "paesaggio agrario" di interesse storico-culturale sia quello dei siti ove permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (usi civici), insediativi (edificazione, infrastrutturazione) e delle tecniche di conduzione agricola, sia quello dei siti che costituiscono il contesto di riferimento visuale e formale dei centri storici (centri collinari e/o di versante, centri sul mare).

### INDIVIDUAZIONI

Il PUG non ha censito la presenza delle aree sottoposte ad usi civici in quanto dette aree non compaiono nella cartografia del PUTT/P per la verifica della presenza o meno di usi civici si rimanda ai censimenti effettuati dall'Amministrazione Comunale.



Si riporta, comunque, qui di seguito relativamente sia agli usi civici che ai paesaggi agrari (questi ultimi comunque individuati dal PUG) il relativo regime di tutela.

#### REGIME DI TUTELA

Ai fini della tutela delle aree gravate da usi civici, per quelle confermate dai Comuni ai sensi del 1° comma dell'art. 9 della L.R. n. 7 del 28.01.98 e succ. mod., il PUTT/P individua due regimi:

- il primo, per le "terre private gravate", attraverso la applicazione degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.4 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;
- il secondo, per le "terre di demanio civico", attraverso la applicazione degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 e delle direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Ai fini della tutela dei paesaggi agrari (escluse le aree del punto che precede), il PUG individua un unico regime di salvaguardia, basato sulla applicazione degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

### PUNTI PANORAMICI

#### DEFINIZIONI

Il PUTT/P definisce come punti panoramici e strade panoramiche i siti da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del paesaggio.

#### INDIVIDUAZIONI

Il PUG non ha censito punti panoramici, ma ha censito una strada panoramica, la Strada Statale dei Trulli (S.S. 172) in direzione di Putignano, dall'intersezione con la tangenziale fino alla chilometrica 13,000.

#### REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela dei punti panoramici e delle strade panoramiche, si individua un unico regime di salvaguardia basato sulla in edificabilità assoluta, sulla possibilità di realizzazione esclusiva di muri a secco dell'altezza massima di metri 1, sulla possibilità di impiantare, esclusivamente nelle aree annesse, alberature non di alto fusto ed infine



sulla applicazione degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.4 dell'art. 2.02 e delle direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05. delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

#### **ART.41 NORME GENERALI PER LE ZONE DI RISPETTO. (PUG/S)**

Per le parti del territorio esterne al Centro Urbano e tipizzate come agricole il PUG individua aree di tutela per le seguenti infrastrutture territoriali:

infrastrutture viarie e ferroviarie;

- reti di energia;

- acquedotto/cimitero.

All'interno di queste fasce di tutela, così come individuato negli elaborati del PUG, si deve mantenere l'assetto territoriale libero da qualsiasi costruzione e riqualificare il verde per quanto possibile.

In alcuni casi, queste aree si sovrappongono tra loro e quelle di rispetto idrogeologico. Quando avviene la sovrapposizione con aree di rispetto idrogeologico, valgono le prescrizioni della normativa più restrittiva.

Le aree di rispetto che rientrano all'interno di Comparti edificatori possono esprimere cubatura che deve essere trasferita sulle aree edificabili del Comparto. Le aree di rispetto che rientrano all'interno zone agricole possono esprimere cubatura che deve essere trasferita sulle aree edificabili della stessa zona "E". Possono essere realizzate in tali zone attrezzature sportive all'aperto. Per le costruzioni esistenti all'interno delle zone di rispetto è consentito solo la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione interna senza alcun aumento di volume.

#### **ART.42 ZONE DI RISPETTO STRADALE. (PUG/S)**

Il territorio di Turi è attraversato da una unica Strada Statale, la S.S. 172 dei trulli, ed è servita da una serie di Strade Provinciali e da una rete di strade comunali. Le Strade Statali e Provinciali sono state classificate di tipo C con una fascia di rispetto, quand'anche non specificata nelle tavole di PUG, di un minimo di m. 30 per lato. Per le altre strade comunali all'esterno dei territori costruiti, il rispetto stradale, quand'anche non specificata nelle tavole di PUG, è di un minimo di 10 m per lato.

Le distanze minime non possono essere alterate per nessuna ragione in fase di edificazione sia per le opere che si realizzano sul terreno, che per quelle che si costruiscono nel sottosuolo.

Nelle aree destinate a rispetto stradale è consentita l'installazione di chioschi per



carburanti con annesso lavaggio di auto e servizi attinenti, come, ad esempio, di bar, di chioschi per la vendita di giornali.

Nelle aree destinate a rispetto stradale sono vietati depositi di materiali di qualsiasi specie di rottamazioni, e di quant'altro altera lo stato del verde delle fasce di rispetto.

Per le strade comunali e locali si fa riferimento al Codice stradale.

#### **ART.43 AREE E DISTANZE DI RISPETTO DALLE FERROVIE. (PUG/S)**

Il rispetto per la rete ferroviaria nel PUG prevede una fascia di rispetto di m. 30 per lato. Al fine della sicurezza del traffico ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. (Art.49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n°753, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15 novembre 1980).

#### **ART.44 DISTANZE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI. (PUG/S)**

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 maggio 1992, dispone che le distanze dei fabbricati adibiti ad abitazioni o ad altra attività che comportano tempi di permanenza prolungati, sono le seguenti, salvo successivi adeguamenti legislativi in materia:

- linee a 132 KV > / = 10m
- linee a 220 KV > / = 18m
- linee a 380 KV > / - 28 m

Per linee inferiori a 132 KV restano in vigore le distanze previste dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 1991. Nel Centro Urbano le linee elettriche devono essere interamente interrate.

#### **ART.45 DISTANZE DI RISPETTO DALLE RETI E SERBATOI DELL'ACQUEDOTTO. (PUG/S)**

Le aree di rispetto per le reti dell'acquedotto, non riportate negli elaborati di Piano, sono rappresentate da fasce di 5 m su ogni lato dei tronchi principali.

#### **ART.46 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE. (PUG/S)**

Nelle pertinenze di rispetto del cimitero è vietata l'edificazione di costruzioni in conformità di quanto previsto dall'articolo 338 del "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" del 27/7/1934 n°1265, della Legge 17/10/1937 n° 983, e del Decreto del Presidente



della Repubblica del 10 settembre 1990, n° 285.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è possibile la sistemazione di parcheggi pubblici ed è consentita la realizzazione di chioschi per la vendita dei fiori, mentre è vietato qualsiasi altro tipo di costruzione.

Il cimitero ha una area di rispetto di 200 metri dal suo confine. Tale rispetto è stato ridotto e segue il tracciato della viabilità lungo la via vecchia per Rutigliano ed il tronco di circonvallazione a nord del centro urbano. In queste aree non è ammessa nessun intervento edilizio.

#### **ART.47 TUTELA DELL'AMBIENTE RURALE. (PUG/S)**

E' vietata, senza autorizzazione comunale, la discarica di materiale di rifiuto e il deposito di rottami di autoveicoli. Tale autorizzazione può essere concessa solo nelle zone industriali oppure nella zona agricola "E", in aree distanti almeno 100 mt. dalle strade pubbliche esistenti e di progetto; 200 mt. dai complessi edilizi tipo masserie, chiese e grotte, e dalle zone a parco urbano e almeno 50 mt. dalle strade vicinali, a condizione che gli impianti relativi siano conformi al DPR n. 915/82 e successive modifiche e integrazioni statali e regionali.

I depositi di rottami di autoveicoli devono essere, inoltre, circondati da una duplice cortina di alberi ad alto fusto a filari sfalsati, tali da limitarne la visibilità.

I depositi esistenti in altre zone dei PUG devono essere rimossi allo scadere della relativa autorizzazione e comunque entro sei mesi dalla data di approvazione dei PUG.

Le alberature e macchie di vegetazione devono essere mantenute e debitamente curate dai proprietari dei terreni.

#### **ART.48 VERDE PRIVATO VINCOLATO. (PUG/S)**

Si tratta di piccole zone di pertinenza di residenze esistenti che sono stralciate dalla formazione dei Comparti. Su tali superfici non possono essere manomesse le alberature esistenti. In sede di esecuzione di eventuali interventi edilizi, a qualsiasi scopo finalizzati, nonché in caso di studio di PUE, le suddette superfici devono rimanere integre ed inedificabili, senza manomissioni, con le alberature esistenti le quali devono essere tutelate, conservate ed incrementate. Per i manufatti esistenti in tali zone, è permesso solo:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro;
- c) ristrutturazione.





Inoltre in tali zone non sono ammessi nuove costruzioni, tranne quanto previsto nell'ultimo comma dell'art. 37.6 - delle presenti NTA.

#### **ART.49 BENI DIFFUSI NEL TERRITORIO: PARETI A SECCO E COSTRUZIONI AGRICOLE. (PUG/S)**

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco. Laddove esistono murature a secco non è consentito la loro demolizione ed è obbligatoria la loro preservazione. Le architetture agricole che rivestono carattere ambientale sono soggette a tutela; è vietata la loro demolizione o l'alterazione delle loro caratteristiche principali. Per questi manufatti sono consentite le operazioni di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle loro vicinanze non sono ammessi edifici con altezze superiori a quelli esistenti di carattere ambientale per un raggio minimo di 20 metri.

#### **ART.50 SALVAGUARDIA DI ANTICHI ALBERI AD ALTO FUSTO. (PUG/S)**

Tutte le antiche alberature di alto fusto con età superiore ai 50 anni sono soggette a tutela.

E' vietata la loro demolizione se non con uno specifico assenso del Sindaco e delle Autorità Forestali.

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura, nonché di studio dei PUE, deve essere eseguito un rilievo accurato delle alberature di alto fusto esistenti e, conseguentemente, devono essere posti in esecuzione criteri di tutela in fase di progettazione e di esecuzione delle opere tendenti a mantenere in sito le alberature.

#### **ART.51 MISURE DI SALVAGUARDIA. (PUG/S)**

Per il periodo di due anni, a decorrere dalla data di adozione del PUG, il Comune sospende ogni determinazione sulle richieste per i titoli abilitativi in contrasto con il PUG.

#### **ART.52 DISPOSIZIONI TRANSITORIE. (PUG/S)**

Qualsiasi intervento edilizio previsto con regolare Permesso di Costruire e non ancora iniziato nel termine di dodici mesi dall'adozione del PUG deve ottemperare alle presenti Norme di Attuazione.



I lavori già iniziati devono essere ultimati entro il termine previsto dal Permesso di Costruire senza ulteriori proroghe.

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale che siano in contrasto con il PUG e con le presenti norme di attuazione sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del PUG.

Per il periodo di salvaguardia, tutte le disposizioni e norme in materia di edilizia e urbanistica in contrasto o incompatibili con il PUG adottato sono sospese.

Per le aree comprese entro i perimetri dei piani esecutivi in vigore alla data di adozione del PUG sono fatte salve le previsioni e prescrizioni di tali piani sino alla loro scadenza (convenzione).

Gli edifici in corso di realizzazione in base a PdC rilasciate prima dell'adozione del PUG devono essere ultimati entro il termine di scadenza del PdC, senza ulteriori proroghe; la loro ultimazione oltre i termini di cui innanzi resta subordinata alla conformità della PdC alle destinazioni di zona previste dal presente PUG.

#### **ART.53 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI. (PUG/S)**

Gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data di adozione del presente PUG conservano la loro validità.

#### **ART.54 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI. (PUG/S)**

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazioni diverse da quella prescritta dal PUG, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove.



## **CAPO IX - DISPOSIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO ED AMBIENTALE**

### **ART.55 DISPOSIZIONI GENERALI. (PUG/S)**

Le norme del presente titolo sono ad integrazione di quelle nazionali e regionali di settore e sono finalizzate a favorire, nell'ambito del territorio comunale, la realizzazione di interventi edilizi secondo criteri di salvaguardia e di sostenibilità ambientale, di contenimento dei consumi energetici e di avvio all'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili. Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione delle disposizioni del PUG; si rimanda al Regolamento Edilizio per la definizione dei parametri e degli indici edilizi, nonché delle modalità costruttive.

In attuazione dei principi stabiliti dalla Regione Puglia con la L.R. n°13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" e dalle indicazioni della Valutazione Ambientale Strategica il PUG del comune di Turi promuove e incentiva interventi di edilizia sostenibile per le nuove costruzioni, sia pubbliche che private, gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, gli interventi ampliamento.

Tali interventi devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, compatibili con il benessere fisico degli utenti e l'equilibrio delle risorse ambientali e delle rilevanze ambientali e paesaggistiche del territorio.

A tal fine ogni progetto, oltre alla documentazione prevista dalla normativa nazionale e regionale, deve contenere adeguata documentazione attestante le caratteristiche di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale dei sistemi adottati.

In fase di rilascio del Permesso di costruire o D.I.A. dovrà essere presentata una relazione a firma del progettista e/o direttore dei lavori, comprovante il rispetto delle presenti norme; a conclusione delle opere, in sede di richiesta del certificato di agibilità, dovrà essere prodotta apposita certificazione attestante i lavori eseguiti secondo le finalità e modalità del presente capo.

Fanno parte integrante del PUG del comune di Turi i seguenti elaborati cartografici tematici:

- Relazione tecnica sulle norme dell'abitare sostenibile;
- Carta dei rischi ambientali artificiali;



- Carta dei rischi ambientali naturali;
- Carta dei fattori climatici;
- Carta del soleggiamento;
- Carta dei regimi delle acque;
- Carta delle biomasse;
- Diagnosi energetiche e ambientali.

#### **ART.56 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E QUALITÀ DEGLI SPAZI ESTERNI. (PUG/P)**

Le nuove realizzazioni dovranno adottare soluzioni progettuali atte a ottenere condizioni di esposizione che ne migliorino le prestazioni energetiche, e che tengano conto della radiazione solare, della ombreggiatura e della eventuale presenza di ostacoli fisici, dell'andamento dei venti, con l'ausilio degli elaborati cartografici relativi alle norme sull'abitare sostenibile parte integrante del PUG del comune di Turi.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione in ambito di espansione devono essere posizionati con l'asse longitudinale lungo la direttrice Est – Ovest, con una tolleranza di 45°, posizionando gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa a Sud – Est, Sud e Sud – Ovest, con gli spazi di servizio a Nord.

Inoltre, con riferimento alle aree di espansione a bassa e media densità, alle aree miste produttive e residenziali, e alle aree per gli insediamenti produttivi, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli spazi esterni, attraverso la piantumazione di specie di alberi e arbusti autoctoni lungo le sorgenti lineari inquinanti (strade) al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico ed acustico dovuto al traffico veicolare. Nelle suddette aree di espansione dovrà essere fornito uno spazio a verde con una superficie pari o maggiore al 20% dell'area di progetto.

Le superfici pavimentate, inoltre, dovranno essere realizzate in materiali che non riducano l'impermeabilità del terreno e che consentano l'infiltrazione delle acque, al fine di conservare la capacità del suolo di svolgere le sue funzioni ambientali.

#### **ART.57 RISPARMIO IDRICO. (PUG/P)**

Le nuove costruzioni, sia pubbliche che private, gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, gli interventi ampliamento, dovranno essere realizzati



interventi atti a garantire una riduzione dei consumi teorici di acqua potabile pari al 30%.

A titolo esemplificativo si dovranno prevedere interventi quali presenza di dispositivi per la riduzione dei flussi di acqua dai rubinetti, cassette di scarico dei wc a doppio flusso, dispositivi per la contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile, recupero delle acque meteoriche delle coperture per usi compatibili (irrigazione delle aree verdi, pulizia delle aree pavimentate, alimentazione degli scarichi dei WC).

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili che convogliano le acque verso il sistema di raccolta, per essere poi riutilizzate.

Il corretto dimensionamento del sistema di raccolta deve essere dimostrato mediante calcoli che tengano conto delle superfici dei tetti e di quelle scoperte da irrigare.

#### **ART.58 RISPARMIO ENERGETICO. (PUG/P)**

Dovranno essere adottate soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, che adottino componenti e tecnologie finalizzati a rendere efficiente l'involucro edilizio, nonché impiantistica che assicuri il controllo degli apporti termici nell'edificio.

In particolare:

- Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente si dovrà prevedere la realizzazione di involucri opachi e trasparenti in grado di soddisfare OBBLIGATORIAMENTE i limiti di trasmittanza fissati dal D. Lgs. 311/06 a partire dal 2010, ridotti del 15%.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di impianto di generazione del calore centralizzato, avente sistemi di contabilizzazione e termoregolazione autonomi per singola unità abitativa.
- Si rende obbligatorio l'utilizzo di sistemi di riscaldamento degli ambienti del tipo a bassa temperatura (ad es. pavimento o soffitti radianti) abbinati a generatori di



calore a condensazione.

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno necessariamente conseguire la classe A o B di certificazione energetica ai sensi del Decreto 26 giugno 2006 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".
- E' OBBLIGATORIO l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia nelle seguenti modalità:
  - o Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria mediante l'installazione di impianti solari termici opportunamente integrati sulle coperture e/o facciate preferibilmente esposte a sud, sud-est, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica e di tutela paesaggistica.
  - o Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio *predisporre quanto necessario all'installazione*, anche in fasi successive, di un impianto solare fotovoltaico per coprire una potenza di picco almeno pari a 1 kW per unità immobiliare. Nella realizzazione di nuovi insediamenti produttivi sarà obbligatorio installare un impianto fotovoltaico in grado di garantire la copertura di almeno il 50% del proprio fabbisogno di energia elettrica.
- Per edifici nel terziario e pubblici, per le parti comuni del residenziale (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine ecc...) si impone l'obbligo di installazione di dispositivi per la riduzione di consumi elettrici come interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza, parzializzazione degli impianti con interruttori locali, utilizzo di corpi illuminanti di classe A o superiori, ecc...

Si introduce, inoltre, la possibilità di usufruire di particolari forme di incentivo nel caso di realizzazione di alcuni interventi facoltativi:

- La realizzazione di impianti fotovoltaici per la residenza, così come l'implementazione di impianti di generazione termica centralizzati per gruppi di edifici saranno incentivati con la gratuità del PdC e la possibilità di concordare con l'Amministrazione Comunale l'uso di spazi pubblici (standard).
- L'installazione di impianti fotovoltaici per oltre il 200% del fabbisogno proprio negli insediamenti produttivi sono incentivati con 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in più nell'Ifc.



#### **ART.59 GESTIONE DEI RIFIUTI. (PUG/P)**

Al fine della riduzione delle quantità di rifiuti conferiti in discarica, in tutti gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione dovranno essere previsti particolari sistemi per la raccolta differenziata.

In particolare, i comparti edilizi dovranno individuare apposita area facilmente accessibile che serva l'intero comparto, dedicata alla raccolta e allo stoccaggio di rifiuti non pericolosi destinati al riciclaggio, di cui minimo: carta, cartone, vetro e plastica.

#### **ART.60 CERTIFICAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI. (PUG/P)**

Il PUG del comune di Turi promuove e incentiva la certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici residenziali secondo il Sistema di certificazione di sostenibilità degli edifici ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n°13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" approvato con D.G.R. n° 2272 del 24/11/2009.

Per l'edilizia residenziale di nuova costruzione si prescrive l'obbligo del conseguimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità secondo il D.G.R. n. 2272/2009.

Gli edifici residenziali di nuova costruzione che raggiungeranno il livello 3 del Sistema di certificazione saranno premiati con incentivi che prevedono un incremento del 10% del volume consentito compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia e distanza fra i fabbricati fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **ART.61 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO. (PUG/P)**

In accordo con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 15 del 23/11/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste, l'illuminazione esterna pubblica e privata degli edifici deve avvenire dall'alto verso il basso e prevedere l'utilizzo di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. Sarà obbligatorio, inoltre, l'impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica, condizioni ottimali di interesse dei punti luce e ridotti costi manutentivi.



## **ART.62 LA SICUREZZA NELLE AREE AD ALTO RISCHIO. (PUG/S)**

Il territorio è caratterizzato anche da aree che solo recentemente sono state classificate ad alto rischio idrogeologico. Di conseguenza in alcune di esse insistono immobili in condizioni di pericolo. Il PUG, al fine di favorire condizioni di maggiore sicurezza consente un aumento del 100 % della volumetria esistente nel caso di demolizione di edifici siti in aree ad alta pericolosità idraulica e loro ricostruzione in aree con grado di pericolosità basso o nullo.