

COMUNE DI ALBEROBELLO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

(ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31 / 5 / 1980, N. 56)

GRUPPO DI LAVORO: A. CONTE, L. FICARELLI, G. RADICCHIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

" MODIFICATE "



1. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.

1.1. FREQUENZA ED ELABORATI DI PIANO.

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento attraverso il quale si realizza quel principio di organizzazione e di pianificazione delle singole parti della città, in grado di attribuire a ciascuna di esse un ruolo singolare e specifico all'interno di uno sviluppo complessivo ed integrato dell'insediamento, guidato da una finalità più generale di carattere sociale ed economico.

Il Piano si identifica conseguentemente con un "progetto generale di comportamento" della comunità nei confronti dell'organizzazione dello spazio fisico e del suo uso sociale.

Il comportamento richiesto riguarda sia le relazioni quali--quantitative da istituire fra le attività, quelle produttive, quelle sociali e di servizio, sia le inevitabili relazioni che ogni attività viene a istituire con lo spazio fisico.

Queste relazioni sono regolamentate attraverso gli "standards", le "destinazioni d'uso", e le "modalità tecniche o dell'edificazione", nonché attraverso criteri generali che riguardano le modalità d'attuazione dei singoli interventi, con particolare riferimento al rapporto che si istituisce fra sfera pubblica e sfera privata.

Il Piano provvede a definire questo apparato regolamentativo per gli aspetti localizzativi, e dimensionali attraverso le Planimetrie di Progetto, così come appresso elencate; a loro integrazione e per quegli aspetti non traducibili sul piano tipografico, nonché per quanto attiene ai criteri che li riguardano, valgono i presenti "Criteri e Norme Tecniche di Attuazione".

Gli elaborati a tutti gli effetti facenti parte integrante del Piano Regolatore Generale di Alberobello sono i seguenti (elaborati allegati al progetto di PRG adottato dal Consiglio Comunale con delibera c.c. n°60 del 30.9.1978 (vista dalla Sezione Provinciale di Controllo di Bari per "presa d'atto" nella seduta del 23.10.1978, al n° 44321/42304) e approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 4686 del 30.5.80 (resa esecutiva da parte del Commissario di Governo in data 3.7.80 con provvedimento n°7904):

A - Elaborati di analisi alla scala dell'area comprensoriale e interprovinciale.

- A1.1. - Caratteri e dinamica della popolazione. Dinamica della popolazione e del rango dei centri.
 - A1.2. - Caratteri e dinamica della popolazione. Tipo e livello dell'occupazione della popolazione residente.
 - A2.1. - Caratteri e dinamica del quadro produttivo. Dinamica del settore industriale per rami di attività.
 - A2.2. - Caratteri e dinamica del quadro produttivo. Dinamica del settore terziario per rami di attività.
 - A2.3. - Variazioni della struttura produttiva e delle forze di lavoro in agricoltura.
 - A3.1. - Offerta dei servizi sanitari ed ambiti operativi territoriali proposti dalla Regione.
 - A3.2. - Distribuzione territoriale dei servizi scolastici di scuola media superiore.
 - A4.1. - La rete del trasporto pubblico nell'area Bari-Brindisi-Taranto.
 - A4.2. - Consistenza delle linee di trasporto pubblico e dei flussi pendolari nell'area studio e in relazione con i poli di Bari, Brindisi e Taranto.
- B - Elaborati di di analisi alla scala dell'area comunale, scala 1/10.000.
- B1. - Fenomeni di erosione superficiale.
 - B2. - Uso del suolo agrario.
 - B3. - Distribuzione territoriale della popolazione.
 - B4. - Caratteri paesistico-ambientali.
 - B5. - Suscettività agricole e relative infrastrutture.
- C - Elaborati di analisi alla scala dell'area urbana, scala 1:2.000.
- C1. - Il modello organizzativo-funzionale e il livello dei costi sociali.
 - C2. - Il grado di trasformabilità edilizio-fondiarie (3 tavole).
 - C3. - Il processo di trasformazione urbana nel dopoguerra.
 - C4. - Le componenti della struttura urbana.
- D - Elaborati di sintesi (piano-struttura).
- D1. - Piano-struttura alla scala
 - D2. - Politiche di settore alla scala dell'area urbana.

- E - Elaborati di rilevazione dello stato di fatto fisico e funzionale.
- E1 - Stato di fatto del territorio comunale, quadro d'unione e infrastrutture tecniche, scala 1: 10.000.
- E2 - Stato di fatto del territorio comunale, scala 1: 5.000.

(Nuovi elaborati relativi al Progetto di Variante).

- E - Elaborati di rilevazione dello stato di fatto fisico funzionale.
- E3(V) - Stato di fatto dell'area urbana di Alberobello: infrastrutture tecniche - scala 1: 2.000.
- F - Elaborati di progetto.
- F1(V) - Inquadramento territoriale della variante al PRG - scala 1: 25.000.
- F2(V) - Variante al Piano Regolatore Generale (Tavola di base - stato di fatto aerofotogrammetrico) - il Territorio Comunale scala 1: 10.000.
- F3(V) - Variante al Piano Regolatore Generale (Tavola di base - stato di fatto aerofotogrammetrico) - Area Urbana, Coreggia Bosco Selva - scala 1: 5.000.
- F3(V)bis- Variante al Piano Regolatore Generale - tavola a specificazione Area di Bosco Selva e zona Industriale lungo la Strada Provinciale per Motola - scala 1:5.000.
- F4(V) - Variante al Piano Regolatore Generale, (tavola di base - stato di fatto aerofotogrammetrico 1980), Area Urbana - scala 1: 2.000.
- F5(V) - Variante al Piano Regolatore Generale, (Tavola di base - stato di fatto aerofotogrammetrico 1980), Area di Coreggia - scala 1: 2.000.
- G - Allegati scritti.
- G1(V) - Relazione illustrativa.
- G2(V) - Norme tecniche di Attuazione.

1.2. MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il PRG del Comune di Alberobello si attua mediante "programmi di attuazione", ciascuno dei quali avrà durata triennale.

Tali programmi, definiti dalla Legge Statale 28-1-1977, n°10, e disciplinati dalla Legge Regionale 12-2-1966, n°6, e successive modifiche e integrazioni, delimitano le aree ove è ammesso l'"intervento edilizio diretto", ai sensi delle disposizioni che seguono, ovvero che risultano incluse in ambiti insediativi sottoposti e/o da sottoporre a "intervento urbanistico preventivo", la cui edificazione, ristrutturazione, riuso, appaiono necessari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, e quindi costituiscono un obbligo per i soggetti proprietari o per gli aventi diritto.

In caso di evasione da tale obbligo, il Comune potrà procedere all'esproprio delle aree ed alla loro consegna, secondo le modalità precisate dalle su citate Leggi Regionali, ad altri soggetti in grado di concorrere alla realizzazione degli obiettivi di Piano.

Tutte le volte che l'edificazione, la ristrutturazione, il riuso gravino su ambiti privi dell'urbanizzazione primaria, ovvero su ambiti ove è necessario un controllo, oltre che generale anche specifico, in senso urbanistico ed edilizio, la concessione edilizia potrà essere richiesta soltanto previo approntamento e approvazione di un "intervento urbanistico preventivo".

Ove tali estremi di necessità non ricorrano, ovvero dove il Comune sia garantito dalla perfetta integrazione dell'intervento nel quadro delle finalità del Piano con il solo rinvio all'osservanza delle disposizioni speciali contenute nelle presenti Norme ed, in particolare, degli indici urbanistici ed edilizi, la concessione potrà essere richiesta in base ad un "intervento edilizio diretto".

Il PRG definisce luogo per luogo il tipo di intervento ammesso: onde evitare comunque comportamenti eterogenei sia in sede di controllo che di progettazione degli interventi, valgono le seguenti disposizioni generali circa la materia ed i caratteri degli "interventi urbanistici preventivi" nonché sul contenuto ed i modi di applicazione degli indici.

1.2.1. Interventi urbanistici preventivi.

Gli interventi urbanistici preventivi configurano altrettanti strumenti urbanistici di tipo attuativo; tali strumenti sono: i piani particolareggiati d'iniziativa comunale, i piani di recupero, i piani di utilizzazione convenzionata, i pia

ni di zona ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n°167 e i progetti di comparto, nonché i piani di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge n°865/1971.

In particolare:

A) Piani Particolareggiati.

Il Piano Particolareggiato (P.P.) così come definito e disciplinato dagli articoli 19-20 e 21 della Legge Regionale del 31-5-1980, n°56, è lo strumento più idoneo tradizionalmente per controllare e regolare l'assetto di un determinato ambito, cui il PRG comunque ha conferito un ruolo preciso nel contesto del sistema insediativo, fino alle determinazioni di carattere morfologico-edilizio.

Accanto a questa proprietà regolamentatrice, il P.P. ha una fondamentale funzione attuativa: esso infatti permette al Comune di espropriare le aree necessarie alla realizzazione del Piano e di riorganizzare la struttura fondiaria in aderenza alle caratteristiche funzionali e formali dell'ambito di intervento; ciò è essenziale in qualsiasi operazione di ristrutturazione e di risanamento, ma in ogni caso necessario per gli ambiti non urbanizzati.

A tale scopo, il P.P. è l'unico strumento che permette la istituzione di "comparti edificatori" obbligatori, definiti e disciplinati dall'art. 15 della Legge Regionale 12-2-1966, n°6, e successive modifiche e integrazioni.

Esso, infine, consente al Comune di regolare nel tempo l'attuazione del PRG, in relazione anche ai Piani Pluriennali previsti dalla Legge n°10, 1977, con ciò realizzando l'obiettivo di graduare a seconda della domanda reale e degli interessi generali della comunità l'immissione di nuove aree e la realizzazione di taluni servizi per il conseguimento di una crescita ordinata dell'intero insediamento.

La Legge dà al Comune la facoltà di applicare il P.P. su ogni zona e ambito insediativo; tuttavia in relazione alle caratteristiche specifiche di talune parti dell'insediamento ed al ruolo loro attribuito nel disegno complessivo, il PRG stabilisce l'obbligatorietà del P.P. per taluni ambiti insediativi e definisce anche gli obiettivi che dovranno soprintendere alla loro elaborazione.

In particolare, il presente PRG configura due tipi sostanziali di P.P. in attuazione delle politiche di Piano.

-- Piani Particolareggiati di Ristrutturazione (PPR), che delimitano aree di centro città con caratteri di assoluta particolarità sotto l'aspetto morfologico edilizio che funzionale per cui una organica operazione di trasformazione edilizia non può prescindere da una visione globale che solo un P.P. può dare;

-- Piani Particolareggiati di Nuova Edificazione (PNE), che delimitano aree attualmente inedificate e non urbanizzate se non in parte, entro le quali sono previste sostanziali espansioni edilizie sia residenziali che di servizio; per alcune di tali aree si è provveduto, analogamente a quanto previsto per gli altri casi di P.P., a delimitare "aree-progetto" che permettono una più agevole programmazione degli interventi.

B) Piani di Recupero.

I Piani di Recupero (PR) possono considerarsi un nuovo tipo di strumento urbanistico attuativo, introdotto dall'art. 28 della Legge Statale 5 agosto 1978, n° 457, e sono meglio definiti e disciplinati dagli artt. 22-23-24 della Legge Regionale 31 maggio 1980, n°56. Essi molto simili dal punto di vista tecnico-amministrativo ai piani particolareggiati, hanno come obiettivo specifico il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione di singoli immobili o di intere aree che presentino nel loro complesso particolari condizioni di degrado. In considerazione degli obiettivi particolari posti dal PRG ed in relazione alle caratteristiche specifiche di alcune aree del centro-storico di Alberobello, il presente PRG configura due tipi sostanziali di Piani di Recupero:

-- Piani di Recupero di Risanamento Conservativo (PRRC), nei quali è previsto un intervento di rigorosa conservazione dei caratteri fisici dell'insediamento, limitati ad aree molto circoscritte di applicazione definite nel presente Piano come "aree-progetto" e ritenute le unità minime possibili per un intervento di organica riorganizzazione insediativa;

-- Piani di Recupero di Risanamento e Ristrutturazione (PRRR), nei quali sono previsti interventi combinati di Risanamento conservativo e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia, con alterazione dell'assetto tipologico edilizio interno; anche tali piani sono limitati ad aree circoscritte definite come "aree-progetto";

Poiché tali Piani interessano essenzialmente le aree soggette alla disciplina delle Leggi n°1089 e 1497/1939, essi devono contenere previsioni tali da assicurare il raggiungimento degli obiettivi propri delle citate Leggi. In tal senso in tali aree non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica definiti dall'art. 31 della Legge Statale 457/78.

C) Piani di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione (PL) definito e disciplinato dagli artt.24-25-26-27

e 28 della Legge Regionale 31-5-1980, n°56, ha un carattere analogo a quello del P.P., salvo il fatto che è promosso dagli stessi privati proprietari dei suoli in ter essati; con le finalità di far partecipare attivamente detti privati alla spe cificazione in termini attuativi del PRG, e quindi alla sua realizzazione. Il Pia no di Lottizzazione non è soltanto, infatti, richiesto ed autorizzato in relazio ne agli ambiti di nuovo insediamento per i quali necessita l'urbanizzazione pre ventiva, ma anche in relazione ad ambiti insediativi da completare e ristrutturare, come è già stato accennato.

Si annotano in particolare le disposizioni che autorizzano i privati alla reda zione del PL anche in assenza di PP e la facoltà del Comune di invitare i proprie tari delle aree edificabili a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione, o di sostituirsi ad essi, ove inadempienti.

Perchè l'amministrazione abbia un controllo diretto sugli interventi è di ri go re che gli elaborati tecnici di tali piani siano strettamente conformi a quanto previsto dagli artt. 20-26-27 e 28 della Legge Regionale 31-5-1980, n°56.

D) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il Comune ha la facoltà di applicare le "disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" su qualsiasi ambi to del proprio territorio al fine di acquisire le relative aree ad un prezzo non gravato del plusvalore urbanizzativo o di destinazione d'uso, in modo da renderle utilizzabili da parte della maggi oranza dei cittadini bisognosi di nuovi alloggi.

Nella Relazione Illustrativa del PRG sono indicati gli ambiti insediativi che prioritariamente dovrebbero essere interessati dal nuovo PEEP ed i criteri che do v vranno essere seguiti nella loro redazione.

Essendo il PEEP assimilabile al PP, e vigendo l'obbligo della sua attuazione in un periodo di tempo determinato, il Comune dispone di uno strumento efficace sia di calmiere sul mercato delle aree sia di attuazione nel tempo del disegno ge nerale di Piano.

E) Progetti di Comparto.

Ai fini della formazione di unità fabbricabili di nuovo impianto o di trasfor mazione, il Comune può prevedere, sia in sede di approvazione del Piano Particola reggiato sia successivamente, l'istituzione di Comparti edificatori (art. 23 della Legge Urbanistica n°1150), promuovendo la fondazione di un Consorzio dei proprie tari ed intervenendo direttamente con l'esproprio ove inadempienti. Si applicano in alternativa le disposizioni dell'art.15 della L.R. 6/1979.

1.2.2. Indici edilizi ed urbanistici.

Ai fini della perfetta utilizzazione ed individuazione - sia in sede di redazione di interventi urbanistici preventivi che di interventi diretti - degli indici urbanistici ed edilizi, vigono le seguenti disposizioni generali.

a) Superficie territoriale (St): è l'area corrispondente alla parte di territorio oggetto di intervento unitario di carattere urbanistico (Piano Particolareggiato o di Lottizzazione Convenzionata) comprendente di conseguenza sia le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e per l'urbanizzazione secondaria (S2), sia la superficie fondiaria vera e propria (Sf);

b) Superficie fondiaria (Sf): è la superficie corrispondente all'area ove è prevista l'edificazione o la riedificazione. Tale superficie coincide con la superficie territoriale (St) al netto delle aree di urbanizzazione primaria (S1) e di urbanizzazione secondaria (S2).

La superficie fondiaria normalmente è suddivisa in lotti; ciò è obbligatorio nel caso di strumenti attuativi. Per tali lotti possono essere definite dimensioni minime (lotti minimi) quando tali dimensioni siano la condizione necessaria per realizzare determinati obiettivi di Piano;

c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è la superficie minima destinata a norma della Legge 29.9.1964, n°847 e successive modificazioni ed integrazioni, a strade, ad aree di sosta e parcheggio, a spazi di verde attrezzato;

d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è la superficie minima per le opere suddette ai sensi delle vigenti disposizioni per ciascuna zona o ambito insediativo. Per le zone residenziali, tali superfici comprendono le aree destinate ad asilo nido, scuola materna, I. II. e III. ciclo dell'obbligo scolastico; verde attrezzato per il gioco, servizi sanitari elementari, religiosi, sociali e culturali di zona;

e) Lotto minimo edificabile (Lm): è la superficie minima utilizzabile per la edificazione di un nuovo manufatto edilizio; nelle aree di espansione residenziale ed industriale, normalmente, ed ove il Piano lo imponga con specifiche altre norme, tale lotto è costituito da un numero minimo di "quote" (Q) contigue da accorpate. Il lotto minimo indica una vera e propria unità d'intervento; esso perciò prescinde dallo stato "quo ante" della proprietà che, nel caso di più soggetti, dovrà conseguentemente coordinarsi per la sua realizzazione. In ogni caso, il lotto minimo è sempre interno ad una ed una sola destinazione d'uso;

- f) Quota di terreno edificabile (Q): è una particella minima di suolo edificabile, di norma in forma rettangolare, costituente l'unità elementare indivisibile secondo cui è computato il lotto edificabile nelle aree di espansione residenziale non soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e nelle aree di espansione industriale. Nel caso di aree residenziali, la dimensione della quota è rapportata alla possibilità di insediamento di un abitante secondo gli standards residenziali (mc/ab) stabiliti per legge;
- g) Lotto massimo edificabile (Lm): è la superficie massima disponibile per la realizzazione di una unità di intervento; nelle aree di espansione residenziale e industriale tale lotto massimo è misurato in base ad un numero massimo di "quote" (Q) contigue e da accorpate;
- h) Superficie utile (Su): è la somma della superficie lorda di tutti i piani, compresi androni, scale e vani accessori, fuori e sottoterra, ed esclusi i porticati, le logge coperte, i volumi tecnici, (centrale termica, di condizionamento, cabine elettrica, locali motori ecc.), le centraline interrate;
- i) Altezza del fabbricato (H): è stabilita dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e, in mancanza di questo dal piano di campagna (relativamente alla parete interessata), e la quota dell'estradosso del solaio di copertura, per gli edifici a terrazzo, o la linea di gronda per le coperture a tetto. Ove i volumi sottostanti a coperture inclinate siano abitabili, la quota da considerare sarà misurata dai due terzi della proiezione verticale della copertura. Ove l'edificio sia composto da più parti, ovvero da un unico blocco ma con più piani di appoggio, la misurazione dell'altezza va fatta per ciascuna parte o per ciascuna porzione di blocco riferita ai singoli piani di appoggio. Nel caso di realizzazione di rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, a condizione che esse interessino il solo lato della costruzione e che le stesse, se realizzate sul confine di proprietà, siano delimitate, dalla parte del confine, da una fascia ininterrotta della larghezza di non meno di metri uno che conservi la quota del terreno persistente, l'altezza della facciata va determinata in rapporto alla quota del terreno persistente;
- l) Superficie coperta (Sc): è rappresentata dall'area racchiusa dalla proiezione orizzontale di tutte le superficie edificate chiuse perimetralmente, di cui è composto l'edificio;
- m) Volume edilizio (V): è ottenuto moltiplicando la superficie coperta (Sc) per l'altezza (H), misurata come precedentemente descritto. Nel volume non sono

- 9 BIS -

ificabi-
ndivisibi
one resi
ca e nel-
dimensio
bitante

er la
sidenza
assimo

** (L.M.)

iani,
usi i
condizio
te;

** ascensori

media
na (re-
solaio
copertu
abili,

** cabina elettrica

vertica-
da un
a va fat
goli

** del marciapiede stradale e, in mancanza di questo,
del piano di campagna

ocali in
o della
iano de
rghezza
, l'al-
presi

** interessino un solo lato della

iezione
i cui è

** superfici

c) per
sono

- normalmente computati i volumi tecnici (così come definiti dalla circolare n° 5101 del 2.5.1973 della Regione Puglia), i volumi porticati sia al piano terreno che ai piani superiori, purchè la superficie porticata non superi il 20% della superficie coperta, e quelli relativi al parcheggio privato obbligatorio (ai sensi delle vigenti leggi) ove inseriti nel corpo degli edifici. Non sarà computato nel volume fabbricabile (o fabbricato) la quota parte corrispondente alla differenza di quota tra il pavimento del primo piano abitabile ed il piano della strada o del terreno circostante quando essa non ecceda i m. 0,5 e sempre che al di sotto del primo piano abitabile non esistano seminterrati, cantine, autorimesse o comunque vani interrati a qualsiasi uso destinati. La norma risponde alla finalità di agevolare un congruo isolamento dal terreno senza determinare sensibili decurtazioni del volume fabbricabile ammesso;
- n) Rapporto massimo di copertura (Rc): è definito dal rapporto massimo consentito tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto; non vi saranno incluse le proiezioni orizzontali delle pensiline e dei balconi non computabili nel volume edilizio (V);
 - o) Numero massimo dei piani (Np): è definito dal numero massimo ammesso di piani fuori terra, compreso il piano terra, l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile;
 - p) Densità edilizia territoriale (Dt): è data dal rapporto fra volume edilizio (V) e superficie territoriale (St);
 - q) Densità edilizia fondiaria (Df): è data dal rapporto fra volume edilizio (V) e superficie fondiaria (Sf);
 - r) Superficie di parcheggio pubblico (P): indica la superficie minima di parcheggio di uso pubblico, comprensiva degli spazi di circolazione e manovra interna ai parcheggi stessi;
 - s) Distacchi: il distacco dai confini (dc) è la distanza minima fra la proiezione orizzontale del fronte dell'edificio interessato, tracciata includendovi anche i corpi aggettanti (escluso il solo caso di balconi con aggetti inferiori a mt. 1,20), e la linea di confine del lotto; il distacco tra fabbricati (df) è rappresentato dalla distanza minima tra le proiezioni orizzontali dei fronti dei fabbricati, tracciate includendovi anche i corpi aggettanti (escluso il solo caso di balconi con aggetto inferiore a mt. 1,20). Qualora gli aggetti fossero superiori a mt. 1,20 la differenza in più dovrà

essere computata ai fini dei distacchi dai confini e fra fabbricati.

Quando non esistano disposizioni di Piano di carattere generale o particolare diverse in materie di distacchi tra edifici e confini di proprietà o fra edifici diversi, nonché fra varie parti di un medesimo edificio (fatta eccezione per le rientranze planimetriche e altimetriche, per le chiostrine e per i cortili di cui al punto successivo), e quando non si costruisce sul confine o in aderenza, detti distacchi dovranno corrispondere al 'criterio di visuale libera', di cui al punto successivo, anche se le pareti a farsi non sono finestrate. Il distacco degli edifici dalle strade (ds) è la minima distanza fra il ciglio stradale interno e la proiezione orizzontale del fronte del fabbricato prospiciente la strada, tracciata includendovi anche i corpi aggettanti (escluso il solo caso di balconi con aggetto inferiore a mt.1,20) (cfr. D.I. 1.4.78, n° 1404);

t) Indice di visuale libera (Ivl): prescrive che ogni fronte o porzione di fronte di ciascun edificio disponga di una zona libera pari alla metà dell'altezza massima consentita o della sua altezza nel caso questa fosse superiore all'altezza massima. Definita con D la distanza del corpo edilizio dal confine della zona di libera visuale o dal limite di proprietà (calcolati sull'intersezione di un piano orizzontale ortogonale al fronte del corpo edilizio) e con H l'altezza, si prescrive che il rapporto D/H non sia inferiore a 0,5. Applicando tale "indice di visuale libera", sempre che non esistano disposizioni di piano di carattere contrario, ne consegue che:

- a) il distacco tra fabbricati, sia che entrambe le pareti siano finestrate, sia che una sola sia finestrata, sia che entrambe le pareti non siano finestrate, sarà pari alla semisomma delle altezze massime consentite o delle loro altezze nel caso una o entrambe fossero superiori all'altezza massima;
- b) distacco da confine di proprietà: il fronte dell'edificio deve essere posto ad una distanza dal confine pari alla metà della sua altezza (commisurata come PRG 1.2.2. comma 1).

La distanza va misurata fra il confine e il punto ad esso più vicino della proiezione orizzontale del fronte interessato, tracciata includendovi anche i corpi aggettanti (esclusi solo i balconi e le scale a giorno con aggetto inferiore a mt. 1,20).

Detta distanza deve essere, comunque, non inferiore a mt.5,00.

L'indice di visuale libera non è applicato fra fronti prospicienti dello stes-

so edificio quando essi costituiscono rientranze planimetriche ed altimetriche di un medesimo corpo di fabbrica.

Dette rientranze dovranno avere una profondità non superiore alla metà della larghezza.

Sono consentite le chiostrine a confine con altre proprietà delle dimensioni minime di mt. 3,00 di larghezza e mt.3,00 di lunghezza.

In esse è consentito soltanto l'affaccio dei servizi igienici, corridoi, disimpegni, scale e depositi di servizio domestico.

Sono consentiti cortili a confine con altre proprietà: essi dovranno avere una profondità minima di mt.5,00 e la lunghezza minima di mt.5,00.

In essi sarà possibile l'affaccio di ambienti destinati a qualsiasi uso.

N.B. - In caso di contrasto fra le disposizioni del presente punto 1.2.2. e le norme e definizioni del Regolamento Edilizio, sono preponderanti le norme e disposizioni del punto 1.2.2.

2. DISPOSIZIONI SPECIALI.

2.0. PREMESSA.

Il Piano Regolatore Generale rispartisce l'intero territorio comunale in "ambiti insediativi omogenei", i quali si caratterizzano per la loro disponibilità ad essere usati, o riusati, nel futuro assetto urbano secondo modalità organiche al ruolo che il Piano loro attribuisce.

Le modalità d'uso di ciascun ambito sono in rapporto di dipendenza diretta dalle attività in termini sia quantitativi che qualitativi: da ciò discende la esigenza di istituire determinate destinazioni d'uso e di non eccedere altrettanto definiti livelli di concentrazione delle attività. Questo livello di concentrazione è stabilito indirettamente fissando i volumi e gli indici di edificazione del suolo urbano che condizionano le quantità funzionali di ciascuna attività.

Per taluni ambiti (zone omogenee A ai sensi del D.I. 2.4.68) le modificazioni da adurre riguardano essenzialmente l'uso e le attività compatibili e non le strutture edilizie; poichè ad essi è attribuito un valore complessivo che prospetta come necessaria la conservazione e valorizzazione delle strutture edilizie preesistenti.

Per altri ambiti (zone omogenee B ai sensi del D.I. 2.4.68) le modificazioni da addurre si presentano soprattutto in termini edilizi, per poter adeguare ai nuovi bisogni e al nuovo ruolo mediante interventi diretti le stesse caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'insediamento.

Per altri ambiti ancora (zone omogenee C,D,F, ai sensi del D.I. 2.4.68) l'urbanizzazione si rende necessaria per soddisfare il bisogno di nuovo spazio fisico adatto per determinare attività; per essi è possibile configurare in maniera organica e coordinata fin dall'inizio le modalità di organizzare e quindi le strutture fisiche.

Stante questa premessa, e con riferimento alle planimetrie di progetto che descrivono i limiti territoriali dei singoli ambiti e, con opportuni simboli, individuano le destinazioni d'uso e le altre caratteristiche tecnico-operative, si dà qui di seguito l'elenco degli ambiti insediativi ai quali di volta in volta si riferiscono le Disposizioni Speciali che seguiranno:

- A - Ambiti insediativi di carattere storico-artistico (zone omogenee di tipo A ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).
- A1. - Ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione della tipologia del trullo:
 - aree di Monti e Aia Piccola.
- A1.1. - Ambito di via Monte Nero.
- A1.2. - Ambito fra via M. Nero e via S. Marco.
- A1.3. - Ambito fra via S. Marco e via M. S. Gabriele.
- A1.4. - Ambito fra via M. S. Gabriele e via M. Pasubio.
- A1.5. - Ambito fra via M. S. Gabriele e via S. Michele.
- A1.6. - Ambito fra via M. S. Gabriele e p.za D'Annunzio
- A1.7. - Ambito di p.za D'Annunzio-Vico Lippolis-Via Isonzo, compreso Chiesa S. Antonio.
- A1.8. - Ambito fra via Monte Sabotino e via San Michele.
- A1.9. - Ambito fra via Monte Sabotino e via Monte Cucco.
- A1.10. - Ambito fra via M. Cucco e via M. Santo.
- A1.11. - Ambito fra via M. Sabotino e via Monte Santo.
- A1.12. - Ambito fra largo Martellotta e via M. Santo e via Adamello.
- A1.13. - Ambito di via Adamello.

- A1.14. - Ambito di via Duca degli Abruzzi.
- A1.15. - Ambito fra via Menotti e via Brigata Regina.
- A1.16. - Ambito fra via Verdi e via Duca degli Abruzzi.
- A1.17. - Ambito fra via Verdi e il Centro Turistico.
- A1.18. - Ambito fra via Verdi e via C. Colombo.
- A1.19. - Ambito fra via Verdi e via Galilei.

- A2. - Ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione della tipologia del trullo:
 - aree dei trulli centrali.
 - A2.1. - Ambito di via Olmo, via D'Azeglio.
 - A2.2. - Ambito della chiesa dei Ss. Cosma e Damiano.
 - A2.3. - Ambito di via M. Grappa.
 - A2.4. - Ambito di via Carducci.
 - A2.5. - Ambito di via Piave, via G. Bovio.
 - A2.6. - Ambito di piazza XXVII Maggio.
 - A2.7. - Ambito di via Garibaldi e via Cairoli.
 - A2.8. - Ambito di via Acquaviva e largo Martellotta.
 - A2.9. - Ambito di via La Marmora.

- A3. - Edifici e complessi insediativi di carattere storico-artistico; complessi monumentali.
 - A3.1. - Masseria Monte del Sale.
 - A3.2. - Masseria Cazzuddu.
 - A3.3. - Masseria Marzalotta.

- A4. - Edifici e complessi insediativi di carattere storico-artistico: complessi storico-testimoniali.
 - A4.1. - Masseria Vaccari Grassi.
 - A4.2. - Masseria Vaccari della Contessa.
 - A4.3. - Angiulli.
 - A4.4. - Masseria S. Leonardo.
 - A4.5. - Masseria della Chiesa.
 - A4.6. - Masseria Chietri.
 - A4.7. - Masseriola.

- A4.8. - Masseria Muriano.
 - A4.9. - Masseria Badessa.
 - A4.10. - La Gravina.
 - A4.11. - Masseria Terranova di Sotto.
 - A4.12. - Masseria Colarossa.
 - A4.13. - Masseria Calmerio.
 - A4.14. - Masseria Malvisco.
 - A4.15. - Masseria Iorello.
 - A4.16. - Maraffa.
- B - Ambiti insediativi parzialmente o totalmente edificati, da completare o ristrutturare (zone B ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).
- B1. - Ambiti insediativi di ristrutturazione e saturazione compresi nel nucleo centrale urbano.
 - B1.1. - Ambito di corso Vittorio Emanuele.
 - B1.2. - Ambito di Via Cesare Battisti.
 - B1.3. - Ambito di via Trieste e Trento.
 - B1.4. - Ambito tra via Cavcur, via Mazzini.
 - B2. - Ambiti insediativi di completamento di Alberobello ad alta densità.
 - B2.1. - Ambito di via Manzoni.
 - B2.2. - Ambito di via Pola, via Regina Margherita, via Vittime del Fascismo.
 - B3. - Ambiti insediativi di completamento di Alberobello a media densità.
 - B3.1. - Ambito sud-occidentale (dalla strada per Noci a via Isonzo a via De Amicis).
 - B3.2. - Ambito nord-occidentale (lungo via Villa Curri).
 - B3.3. - Ambito nord-orientale (da via Gigante a via Col di Lana).
 - B3.4. - Ambito sud-orientale (via Cavour - via dei Mille).
 - B4. - Ambiti insediativi di completamento di Alberobello, a bassa densità.
 - B4.1. - Ambito della strada per Mottola.
 - B4.2. - Ambito di via Bosco Selva.
 - B4.3. - Ambito di via Cadore e via Gigante.
 - B4.4. - Ambito di via Turi e del Foro Boario.
 - B4.5. - Ambito di via Cielo Cielo.

- B4.6. - Ambito della strada comunale per Barsento.
- B5. - Ambito insediativo di completamento di Coreggia.
- C - Ambiti insediativi di nuovo impianto (zone C ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).
 - C1. - Ambiti urbani.
 - C1.1. - Ambito fra via Isonzo e la Circonvallazione sud.
 - C1.2. - Ambito fra la via per Mottola e la Circonvallazione Sud.
 - C1.3. - Ambito lungo la via per Noci.
 - C1.4. - Ambito a Nord dell'Ospedale.
 - C1.5. - Ambito di via Cavour, via Mazziini, Ferrovia, vicolo privato Agrusti.
 - C1.6. - Ambito di residenza semintensiva di Coreggia.
 - C1.7. - Ambito di residenza estensiva di Coreggia.
 - C2. - Ambiti di espansione del settore nord-ovest di Alberobello.
 - C2.1. - C2.2. - C2.3. - Ambiti di via Vaccari.
 - C2.4. - Ambito di via Barsento.
 - C2.5. - C2.6. - Ambiti di Villa Curri.
 - C3. - Ambiti di residenza turistica.
 - C3.1. - C3.2. - Ambiti di Coreggia.
 - C4. - Ambiti di residenza turistico-stagionale.
 - C4.1. - C4.2. - Ambiti di Bosco Selva.
 - C5. - Ambiti di residenza alberghiera.
 - C5.1. - Ambito di via Indipendenza.
 - C5.2. - Ambito della Circonvallazione sud.
 - C5.3. - Ambito di Bosco Selva.
- D - Ambiti insediativi economico-produttivi (zone D ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).
 - D1. - Zone industriali.
 - D1.1. - Zona di completamento lungo la strada provinciale per Mottola, per industrie estrattive.
 - D1.2. - Zona di espansione lungo la strada comunale per Castellana.

D1.3. - Zona di espansione lungo la strada provinciale per Mottola.

D2. - Zone artigianali.

D2.1. - Zona fra via Cavour e la ferrovia.

D2.2. - Zona fra la ferrovia e l'attuale Circonvallazione est.

D2.3. - Zona a nord del Mattatoio comunale.

D2.4. - Zona di completamento di Coreggia.

D2.5. - Zona nei pressi della S.P. per Monopoli.

D2.6. - Zona di Coreggia.

D3. - Zona per attrezzature economiche varie.

E - Zone agricole (zone E ai sensi del D.I. 1444, 2 aprile 1968).

E1. - Zone agricole normali.

E2. - Zone agricole speciali.

E3. - Zone dell'agro di Alberobello sottoposte a vincoli speciali.

E3.1. - Ambiti di particolare pregio ambientale.

E3.2. - Ambiti di tutela del paesaggio vegetale.

F - Area verdi attrezzate e di pubblici servizi (zone F ai sensi del D.I. 1444, 2 aprile 1968).

F1. - Attrezzature prescolari e della scuola dell'obbligo.

F2. - Attrezzature di interesse comune.

F3. - Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport.

F4. - Parcheggi di uso urbano.

F5. - Attrezzature e impianti pubblici di interesse territoriale.

(°)

(°) * 2.0./bis - Disposizioni di tutela di carattere generale

Per tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle norme relative alle singole zone omogenee, è prescritta la conservazione delle costruzioni a trullo, degli edifici ottoneviceschi, dei manufatti in pietra di valore tradizionale, (ad es.: antiche cisterne, muri di recinzione a secco, ecc.) e del verde esistente e, in generale, la tutela di tutte le preesistenze di valore storico-ambientale, delle testimonianze di cultura materiale, delle alberature ad alto fusto e delle zone verdi.

2.1. AMBITI INSEDIATIVI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO
(zone omogenee di tipo A ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).

Questi ambiti si riferiscono a molte situazioni insediative (intere parti di città, complessi edilizi ed edifici singoli, manufatti isolati), che si prestano ad essere guidati da un complesso normativo omogeneo poichè orientato all'obiettivo generale della loro conservazione e della loro valorizzazione ai fini sociali. Tale complesso normativo assume connotati specifici anzitutto in rapporto al ruolo complessivo svolto da tali ambiti nel processo formativo dell'insediamento alberobellese. Conseguentemente, una prima differenziazione riguarda da un canto quelle aree comprese nel nucleo centrale di Alberobello, caratterizzate da una vasta e diffusa presenza dei trulli e perciò stesso costituenti una testimonianza storica assolutamente unica e irripetibile in qualsiasi altro contesto urbano dall'altro canto quei manufatti e complessi edilizi isolati dalle masserie e dai complessi di trulli sparsi nel territorio agricolo, che segnano le tappe del processo di colonizzazione dell'agro e costituiscono i nodi centrali dell'organizzazione del paesaggio agrario.

Dai due tipi di preesistenze descritti deriva l'esigenza di una normativa differenziata così suddivisa:

- a) ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione della tipologia del trullo; per essi vengono dettati separatamente gli obiettivi dei Piani di Recupero di Risanamento Conservativo (PRC) e le Disposizioni Speciali di carattere transitorio in vista dell'approvazione di tali Piani;
- b) edifici singoli, complessi insediativi e manufatti di carattere storico e artistico; per essi sono dettate disposizioni speciali a seconda della loro trasformabilità e delle relazioni istituite con il contesto insediativo.

2.1.1. AMBITI URBANI CARATTERIZZATI DALLA DIFFUSIONE DELLA TIPOLOGIA DEL TRULLO
(ambiti AI e AC nell'elenco del pgr. 2.0).

L'intervento negli ambiti urbani dei trulli comporta la predisposizione di un processo unitario di valorizzazione complessiva che parta dalla disponibilità dei singoli manufatti ed aggregati di manufatti, nell'ambito del criterio guida del risanamento conservativo, a recepire determinate attività; o che parta, quan-

do tale disponibilità si sia via via esaurita, dal loro uso sociale in quanto documenti storici facenti parte del patrimonio collettivo e, come tali, da riutilizzare.

Non si è ritenuto di dover operare una sostanziale distinzione tra gli ambiti già sottoposti a tutela della Legge 1.6.1939, n°1089 (Monti ed Aia Piccola), e dal D.M. 26.3.1970, in applicazione della Legge 29.6.1939, n°1497, e alcune delle restanti aree, sottoposte a tutela solo dal D.M. 26.3.1970, che presentano analoghi motivi di interesse storico.

Tale distinzione rimane perciò soltanto nell'indicazione di diversi contenuti degli strumenti di intervento attuativo, che - nel caso delle due aree di Monti e Aia Piccola - avverrà mediante "Piani di recupero di Risanamento Conservativo" (PRRC), di cui si dirà più oltre, mentre - nel caso delle altre aree, in cui si richiedono interventi non limitati al puro "risanamento conservativo" - avverrà mediante "Piani di Recupero di Risanamento e Ristrutturazione" (PRRR).

Non v'è dubbio che un risanamento conservativo di così vaste aree postula una ampia iniziativa pubblica e, comunque, un controllo pubblico molto profondo soprattutto in sede di convenzione e di concessione edilizia. In ogni caso esso richiede la definizione di criteri e di scelte particolari adatte alle singole situazioni, in modo da far fronte puntualmente alla complessa fenomenologia dei problemi posti da questo tipo di insediamento. Tale quadro di criteri e di scelte può essere messo a punto solo all'interno di strumenti attuativi, che si appoggino per la forma tecnica al Piano di Recupero.

S'intende di conseguenza che gli interventi necessari per le aree così classificate dovranno essere subordinati all'esecuzione di "Piani di Recupero, prescritti dal PRG come obbligatori ed estesi ad intere sub-aree, definite dal PRG con il termine di "aree-progetto". In particolare:

- A) i Piani di Recupero di Risanamento Conservativo (PRRC) delle aree di Monti e Aia Piccola (ambiti A1).

Le aree di Monti e Aia Piccola richiedono interventi di stretto restauro conservativo, che facciano fronte anche alla domanda di intervento derivante dalle preoccupanti condizioni di degrado ed abbandono in cui versano, (non ultima causa il vincolo assai rigido esercitato ai sensi della Legge del 1939).

Per tale motivo, il PRG predispone per tali aree degli strumenti direttamente

attuativi denominati "Piani di Recupero di Risanamento Conservativo" (PRRC).

Tali PRRC sono modellati secondo progetti organici di intervento restaurativo per interi isolati del tessuto edilizio, che il PRG si occupa di delimitare con precisione nelle planimetrie.

Qualsiasi concessione edilizia nelle aree di Monti e Aia Piccola è pertanto subordinata alla redazione e all'approvazione di tali progetti (PRRC) altrettante aree-progetto, coincidenti nel caso specifico generalmente con gli isolati.

Al fine di guidare i singoli progetti entro una logica ed una prassi unitaria il PRG prescrive, oltre alla delimitazione precisa degli isolati costituiti in "Aree-progetto", anche le quote massime di superficie utile destinabile ad usi non strettamente residenziali all'interno di ogni Area Progetto; inoltre stabilisce che, immediatamente dopo l'adozione del presente PRG da parte del Consiglio Comunale, venga redatto ed adottato, con atto a parte, dallo stesso Consiglio Comunale, un "Prontuario di guida degli interventi restaurativi", corredato da una "Scheda di rilievo critico" degli immobili oggetto di risanamento, che dovranno essere usati e scrupolosamente rispettati nella redazione dei singoli PRRC e nei successivi interventi edilizi.

I PRRC dovranno orientarsi al rafforzamento e alla razionalizzazione dell'insediamento di attività di tipo residenziale o comunque strettamente connesse con l'uso residenziale e con quello ricreativo-culturale: si prescrivono pertanto destinazioni d'uso volte al consolidamento di:

- a) funzioni residenziali e di servizio alla residenza, con particolare riferimento ai servizi di carattere culturale e sociale;
- b) negozi e botteghe, con riferimento agli esercizi di generi di prima necessità bar e locali di ristoro;
- c) laboratori dell'artigianato di servizio e tradizionali d'arte, ad esclusione delle lavorazioni nocive e rumorose, quali officine meccaniche, falegnamerie, ecc.;
- d) gallerie e mostre d'oggetti artistici; complessi museografici a sfondo etnologico e della cultura materiale.

Le prestazioni specifiche del PRG, da osservarsi nella redazione di ogni PRRC per ciascuna area-progetto, sono le seguenti:

- 1) Aree-progetto A1.1., A1.2., A1.4., A1.5., A1.7., A1.9., A1.10., A1.13., A1.14., A1.15., A1.16., A1.17., A1.18., A1.19., (cfr. elenco pgr. 2.0.): vi è consentita l'in-

stallazione di funzioni non residenziali, scelte fra quelle prima dette, nella misura massima del 10% della superficie utile totale di ciascuna area-progetto; la restante aliquota dovrà essere destinata all'uso-residenziale; le attività commerciali, artigianali o artistiche dovranno di preferenza concentrarsi lungo i fronti stradali su cui già attualmente sono presenti tali attività;

- 2) Aree-progetto A1.5. e A1.8.: vi è consentita l'installazione di funzioni non residenziali, scelte fra quelle prima dette, nella misura del 25% della superficie utile totale di ciascuna area-progetto; tali funzioni dovranno di preferenza concentrarsi lungo i fronti prospicienti via Monte S. Michele, piazza D'Annunzio e largo Martellotta;
- 3) Aree-progetto A1.3., A1.11., A1.12.: vi è consentita l'installazione di funzioni non residenziali, scelte fra quelle prima dette, nella misura massima del 40% della superficie utile totale di ciascuna area-progetto; tali funzioni dovranno di preferenza concentrarsi lungo i fronti prospicienti largo Martellotta.

I PRRC regolamenteranno nel dettaglio i criteri di interventi, i quali - tuttavia - risponderanno all'obiettivo generale della conservazione del complesso fisico-edilizio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione e ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, di ripristino delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno entro i limiti di una ragionevole utilizzabilità degli spazi per l'abitazione o per altre attività compatibili, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni o superfetazioni in netto contrasto con il complesso architettonico.

Saranno pertanto curati, entro i PRRC, sia gli aspetti afferenti ad operazioni di consolidamento, di restauro-ripristino dei fronti e degli spazi attigui, di ricostruzione filologica, sia gli aspetti afferenti ad eventuali operazioni di accorpamento di più unità edilizie, di adeguamento dei servizi igienici degli alloggi di generale riorganizzazione dei caratteri di abitabilità non solo del singolo alloggio o manufatto ma di tutto organicamente il complesso fisico-edilizio di ciascuna area.

L'obiettivo generale della conservazione e l'impiego nei PRRC di tecniche e tecnologie che si rifanno al restauro conservativo ed al restauro filologico,

non esclude che negli stessi PRRC venga contemplata la costruzione di limitati corpi edilizi con funzioni esclusivamente di servizio alle abitazioni, quando tale costruzione non alteri l'impianto strutturale-formale dell'insediamento e migliori sostanzialmente la funzionalità e l'igiene degli alloggi.

Infine i PRRC cureranno l'idonea sistemazione degli spazi non edificati, anche prevedendone l'utilizzazione pubblica con carattere di verde attrezzato.

N.B. - La percentuale di trulli da destinare a funzioni non residenziali nelle zone A1, riportate ai punti 1-2 e 3 deve intendersi indicativa e non prescrittiva; in ogni caso ciascuna percentuale, in fase di progettazione esecutiva (piano di recupero, ecc.), non dovrà superare un valore pari a quello fissato per ciascuno dei punti 1-2 e 3 aumentato di 1/3.

B) Disposizioni transitorie circa i modi di intervento nelle aree di Monti e Aia Piccola (ambiti A1.).

Nell'ambito delle direttive generali appena espresse in assenza di PRRC è fatto divieto di costruzione, di sopraelevazione e di alterazione in qualsiasi forma dei volumi edilizi esistenti; è altresì fatto divieto di ricostruire su suolo occupato da vecchia costruzione, sia se deliberatamente demolita, sia se crollata per obsolescenza delle strutture; è fatto divieto di demolire edifici o parti di edifici esistenti, anche se non è prevista la ricostruzione; sono concessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, tendenti a garantire migliori condizioni statiche, igieniche e funzionali, comunque rigorosamente limitati a ciascuna unità d'uso (singolo alloggio o unità d'uso non residenziale).

C) I Piani di Recupero di Risanamento e Ristrutturazione (PRRR) delle restanti aree dei trulli (ambiti A2.).

In tutte le restanti aree caratterizzate dalla diffusione della tipologia a trullo (ambiti A2.; cfr. elenco al pgr. 2.0.), il PRG prescrive la formazione di Piani di Recupero obbligatori di Risanamento e Ristrutturazione (PRRR). Tali PRRR devono configurarsi come insieme di strumenti atti alla conservazione e, al risanamento delle strutture edilizie esistenti, di maggiore interesse ambientale ed alla loro destinazione ad usi congrui e socialmente motivati privilegiando il rapporto d'uso con i gruppi sociali che vi abitano permanentemente. Preliminare

rispetto alla redazione dei progetti esecutivi di risanamento è pertanto la reda zione di un censimento sistematicamente aggiornato della condizione delle strut- ture edilizie nonchè delle modalità con cui oggi esse sono usate; ciò al fine di predisporre il quadro operativo e strategico per l'impiego di provvedimenti ed incentivi anche diversi nell'ambito delle leggi esistenti e future, anche al fi- ne di far fronte alla domanda della popolazione eccedente e di quella che vive in abitazioni malsane.

Il perimetro di ciascun PRRR è stato definito in rapporto a considerazioni molteplici, di natura urbanistica (organicità del coordinamento degli interventi di risanamento), economica, (ammontare e tipo del funzionamento), gestionale (ti po di operatore responsabile del risanamento). Sono state quindi definite delle Aree-Progetto, da considerarsi come unità minime di intervento urbanistico pre- ventivo al di sotto delle quali non sarebbe più garantita la organicità dell'in- tervento con i caratteri tipo-morfologici di ciascuna area. Ogni PRRR, potrà dun que estendersi su una sola o su un mosaico di più Aree-Progetto contigue, senza mai tuttavia scindere in due o più parti ciascuna delle Aree-Progetto stesse. Ta li aree-Progetto sono indicate nelle planimetrie e contrassegnate da un numero d'ordine progressivo. La disposizione predetta è valida anche nel caso di delimi- tazione dei comparti di cui all'art. 15 della legge Regionale 6/1979.

A differenza del tessuto di Monti e Aia Piccola, le aree in questione sono caratterizzate dalla presenza diffusa di edilizia recente che ha compromesso spesso la chiara leggibilità del tessuto insediativo dei trulli e dalla irrisol- ta connessione fra le aree in cui è rintracciabile tuttora con evidenza tale mo- dello insediativo e gli ambiti esterni assoggettati a notevoli interventi otto- novecenteschi. I PRRR postulano conseguentemente l'uso di tecniche di ristruttu- razione urbanistica ed edilizia, che prevedono talvolta anche la sostituzione ra dicale di taluni edifici o interventi di diradamento per dar luogo ad una miglio- re organizzazione della maglia, degli spazi aperti pubblici e privati.

Per tale motivo i singoli PRRR dovranno indicare con precisione le aree e gli edifici sottoposti ad operazioni di stretto risanamento conservativo, mediante tecniche di restauro o di ripristino filologico, quali quelle prescritte per Mon ti e Aia Piccola, le aree e gli edifici sottoposti ad operazioni di ristruttura- zione edilizia, mediante tecniche di riattamento che conservino all'edificio sol tanto alcuni caratteri fondamentali dell'impianto antico o comunque preesistente;

le aree e gli edifici sottoposti a ristrutturazione speciale, mediante interventi di demolizione di edifici con o senza ricostruzione; le aree libere da utilizzare per la costruzione di nuove abitazioni, indicandone di volta in volta gli allineamenti, le altezze, le caratteristiche architettoniche, con un indice massimo di 5 mc/mq.

I PRRR dovranno inoltre definire un quadro completo della destinazione d'uso di ogni area e di ogni manufatto; in ogni caso, le prescrizioni dovranno orientarsi verso il rafforzamento e la razionalizzazione dell'insediamento di tali aree di attività di tipo residenziale o comunque strettamente connesse con lo uso residenziale e con quello ricreativo-culturale: si suggeriscono pertanto destinazioni d'uso volte al consolidamento di:

- a) Funzioni residenziali, anche di residenza speciale (pensioni e alberghi con meno di venti posti letto per unità), e di servizio alla residenza, con particolare riferimento ai servizi di carattere culturale e sociale;
- b) Negozi e botteghe con riferimento agli esercizi di generi di prima necessità, bar e locali di ristoro;
- c) Laboratori dell'artigianato di servizio e tradizionali d'arte, ad esclusione delle lavorazioni nocive, numerose ed inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Gallerie d'arte e mostre d'oggetto artistico: complessi museografici a sfondo etnologico e nella cultura materiale.

La presenza delle attività di cui ai punti b,c,d... dovrà contenersi orientativamente entro i limiti del 35-40% della superficie utile totale esistente in ciascuna Area-Progetto; è consigliata comunque la concentrazione delle quote più rilevanti di tali attività extra-residenziali in alcuni isolati e lungo alcuni fronti stradali già attualmente deputati a luoghi di polarizzazione di tali attività, in particolare sui fronti prospicienti largo Martellotta, e piazza del Popolo, piazza XXVII Maggio e via Garibaldi (nelle aree limitrofe al centro-città) e nei pressi della Chiesa dei SS. Cosma e Damiano o del Trullo Sovrano (per l'area del scullii più settentrionale).

I PRRR infine, dovranno garantire, ove possibile mq. 0,50 per abitante di pagheggi ad uso pubblico.

Gli altri standards (verde pubblico, nucleo elementare di verde, attrezzature collettive, ecc.), sono già stati soddisfatti nel Piano attraverso le aree appo-

sitamente previste nei quattro nuclei delle unità abitative.

(o)

D) Disposizioni Speciali di carattere transitorio nelle restanti aree dei trulli (ambiti A2.).

Nell'ambito delle direttive generali appena espresse, e nelle more della redazione ed approvazione dei PRRR, i criteri ai quali dovranno attenersi gli interventi, sono i seguenti:

- a) la costruzione di edifici a qualsiasi uso destinati, o di parti di edificio, su suolo libero ovvero in elevato su volumi preesistenti, ed a carattere permanente, può compromettere ulteriormente le condizioni igienico-edilizie nonché la dotazione o la eventuale dotazione di aree libere al servizio delle unità d'uso esistenti, nonché alterare la libera visuale ed il carattere architettonico dell'insieme, soprattutto, quando gli interventi riguardino gli interni delle numerose corti, sia in uso pubblico, che privato. Di conseguenza è fatto divieto di costruzione, di sopraelevazione e di alterazione in qualsiasi forma dei volumi esistenti, a meno che tale alterazione non riguardi superfetazioni recenti e di nessun valore artistico o edifici privi di valore storico-artistico di cui si dia ampia e documentata dimostrazione all'atto della richiesta di concessione e la cui demolizione non seguita da ricostruzione sia motivata da dimostrate ed urgenti esigenze igienico-funzionali;
- b) è fatto divieto di ricostruire su suolo occupato da vecchia costruzione, sia se deliberatamente demolita, sia se crollata per obsolescenza delle strutture; ciò anche se all'origine della demolizione vi sia stata l'esigenza di tutelare la pubblica incolumità;
- c) gli interventi manutentori miranti a migliorare le condizioni igieniche, funzionali e statistiche delle singole unità d'uso sono, a tutti gli effetti, oltre che necessari, pienamente aderenti ai contenuti programmatici del Piano; sono conseguentemente permesse opere di manutenzione ordinaria tendenti a garantire migliori condizioni statiche, igieniche e funzionali; tuttavia rigorosamente limitate a ciascuna unità d'uso;
- ~~d) stante il bassissimo livello di dotazione di servizi igienici degli alloggi, il Comune ha facoltà di rilasciare concessioni edilizie concesso alla realizzazione di servizi igienici, cucine e accessori necessari alla loro accessibilità, in forma di precario e con annessa dichiarazione di rinunciare al mag-~~

(o) * "Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione volumetrica e formale delle attrezzature di interesse pubblico previste nelle immediate adiacenze della chiesa dei Santi Medici; è comunque necessario che tali attrezzature facciano parte integrante del progetto di piano particolareggiato di risanamento della zona A2; con particolare attenzione agli interventi di eventuali nuovi volumi che dovranno essere studiati per un loro corretto inserimento nel contesto ambientale della zona e nel rispetto delle cortine di fabbricati prospicienti la Chiesa stessa."

o) * "In particolare, gli interventi consentiti sono limitati ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria - secondo le definizioni date dall'art. 31 della legge N. 457 del 5.8.78- con possibilità di procedere solo alla demolizione di superfetazioni, quanto essa sia imposta da dimostrate ed urgenti esigenze igienico-funzionali.
Inoltre si raccomanda di limitare la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica per servizi igienici solo nei casi in cui sia altrimenti impossibile reperire gli spazi necessari, ed a condizione che i relativi locali abbiano le dimensioni strettamente necessarie per la loro funzionalità. Non è invece consentita la costruzione di cucine e di altri locali di servizio.

* Il punto d) viene soppresso.

~~gior valore conseguito, purchè la dimensione di tali ambienti di servizio sia inferiore a quella richiesta dalle norme e dai regolamenti vigenti circa i requisiti di una "stanza" e purchè la loro realizzazione non apporti modificazioni di visualità nè alteri i rapporti architettonici fondamentali dei complessi edilizi, così come accertato dagli organi normalmente preposti al controllo e secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale.~~

2.1.2. EDIFICI SINGOLI, COMPLESSI INSEDIATIVI E MANUFATTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AREE CIRCOSTANTI COSTITUENTI PARTI INTEGRANTI DI ESSI.

Escludendo gli edifici ed i complessi già compresi negli ambiti urbani di interesse storico-artistico di cui al precedente punto 2.1.1., già tutelati dalle relative norme, il Piano provvede a ripartire il restante patrimonio di valore storico, artistico e paesaggistico, esterno al centro abitato di Alberobello, in due categorie.

La prima è caratterizzata da una chiara predominanza del valore monumentale; si tratta cioè di opere che presentano caratteri che hanno costituito prototipi formali per vasti contesti culturali e che appaiono come documenti rari di una determinata civiltà. La normativa è orientata a cristallizzarne le caratteristiche morfologiche e figurative a partire dal rapporto istituito con il sito e con le aree circostanti, ed a un restauro rigorosamente conservativo dei manufatti.

La seconda è caratterizzata da una prevalenza del valore testimoniale in senso storico, particolarmente riguardo all'assetto insediativo che la città si è data nel processo di urbanizzazione delle campagne; in questo gruppo rientrano le masserie dell'agro alberobellese.

La normativa è stata improntata a conciliare l'esigenza di una conservazione edilizia di questo patrimonio con il ruolo economico-produttivo che i manufatti hanno avuto ed avranno per il futuro anche in una agricoltura di tipo consolidato.

(*)

2.1.2.1. MANUFATTI E COMPLESSI MONUMENTALI INTANGIBILI DI VALORE STORICO ED ARTISTICO ED AREE CIRCOSTANTI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DI ESSI.

(6) * "In generale, per quanto attiene ai complessi insediativi ubicati nell'agro, si sottolinea in via preliminare la necessità di conservare non solo le caratteristiche architettonico-ambientali dei fabbricati, ma anche l'ambiente naturale ad essi circostante: per quanto sopra dovrà essere vietata la sostituzione dei tipi arborei presenti con altri non specifici della zona e dovrà essere tutelata la sistemazione delle aree immediatamente adiacenti, con riferimento -in particolare- alle recinzioni, muri a secco, cancellate, ecc."

Comprendono i seguenti ambiti, contrassegnati in Planimetria con apposito simbolo, esteso all'area circostante che a tutti gli effetti viene considerata come lotto di pertinenza del manufatto:

- A3.1. - Complesso della Masseria Monte del Sale; interamente costituita da trulli e attualmente in stato di abbandono.
- A3.2 - Complesso della Masseria Cazzuddu; interamente costituita da trulli e attualmente in stato di abbandono.
- A3.3. - Complesso della Masseria Marzalossa; interamente costituita da trulli e attualmente in stato di abbandono.

In questi ambiti il Piano si attua per intervento diretto esteso al "lotto" di cui al successivo punto a), per il quale vigono le seguenti disposizioni:

a) Le planimetrie di Piano provvedono ad individuare il lotto di pertinenza di ciascun complesso. In tale ambito non è ammessa la nuova costruzione in elevato di manufatti, a carattere così permanente come provvisorio, su terreno libero da demolizione. Ciò in quanto la fruibilità del manufatto nei suoi rapporti con il sito verrebbe gravemente menomata dall'addossarsi di qualsiasi costruzione in elevato.

Il vincolo può ricadere su terreno indistintamente pubblico o privato: nel primo caso l'area interessata sarà sistemata a verde pubblico attrezzato in modo da migliorare le caratteristiche del monumento; nel secondo caso il terreno dev'essere destinato ad usi agricoli; le recinzioni, che dovranno essere eseguite con muri a secco, non dovranno superare l'altezza di mt.1,20. L'impedimento a realizzare nuove costruzioni lascia intatto il diritto del proprietario del terreno a disporre del volume fabbricabile in relazione alla densità fondiaria di zona; salva la limitazione di non poterlo realizzare sull'area vincolata e di doverlo, pertanto, ubicare su altro suolo esterno, di tipo agricolo normale non vincolato in alcun modo e comunque sempre nel rispetto delle norme vigenti in materia.

- b) Alterazioni di volume: non sono ammesse alterazioni di volume sia in orizzontale sia in verticale, salvo quando esse non derivino dalle demolizioni ammesse;
- c) demolizioni: sono ammesse demolizioni limitatamente alle superfetazioni recenti e prive di valore storico-artistico, e comunque entro un progetto di restauro conservativo;

- d) Restauro: sono ammessi interventi di restauro conservativo tendenti a ripristinare le caratteristiche formali e funzionali del monumento nel suo impianto, nello spirito e secondo la lettera delle disposizioni dettate per Monti e Aia Piccola;
- e) Destinazione d'uso: sono consentite soltanto destinazioni d'uso compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione, anche turistica, di tali complessi o delle zone in cui si situano (in particolare l'area di Monte del Sale in cui sono situate le prime due masserie citate): si prevede perciò ripristino ad uso abitativo purchè strettamente legato alla pratica agricola o, in alternativa, l'utilizzazione per attrezzature ricettive, di ristoro o di svago o, comunque, di natura ricreativa e culturale.

2.1.2.2. COMPLESSI EDILIZI DI VALORE TESTIMONIALE.

Essi comprendono l'insieme delle principali masserie dell'agro alberobellese; è stato già riferito come il problema della loro conservazione debba essere giustamente temperato con le esigenze di carattere economico-produttivo su cui esse poggiano; ciò nella prospettiva acquisita dal Piano di un consolidamento e di un potenziamento del loro ruolo rispetto allo sviluppo agricolo del territorio. Infatti le antiche masserie configurano con un imponente complesso infrastrutturale della campagna la cui maglia e le cui dimensioni possono costituire il supporto di moderne aziende agricole.

Le masserie rientranti in questa categoria, escludendo quelle già classificate come aventi valore monumentale, (cfr. 2.1.2.1.), sono quelle già indicate con la sigla A4. nell'elenco del pgr. 2.0.

In questi ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le seguenti prescrizioni:

- a) determinazione del lotto pertinente a ciascun complesso edilizio (lotto di Piano).

Il lotto di Piano, idoneo al calcolo del volume fabbricabile e conforme alle prescrizioni che seguono si intende stabilito, per tutti i complessi ricadenti nella presente categoria, in mq.10.000.

La posizione e la forma geometrica del Lotto di Piano - comunque includente il complesso edilizio - viene appositamente definita su proposta dell'interes

sato con atto consigliere trascritto ai sensi di legge e da rendere parte integrante della concessione. La posizione e forma del lotto predetto viene definita comunque entro un anno dalla data di approvazione del presente PRG ovvero in sede di richiesta di interventi assoggettati ad autorizzazione o Concessione Edilizia.

La posizione e la forma geometrica del Lotto di Piano terrà conto e coinciderà in tutto o in parte con il lotto reale costituito dal terreno recintato, ove esistente, attorno al complesso edilizio, e comunque sarà costituito da terreni di proprietà del richiedente ed in assoluta contiguità reciproca. Nel caso di masseria o complessi di edifici ricadenti su terreni di due o più proprietari, frazionati in due o più particelle fondiarie, le norme che seguono potranno comunque applicarsi, purchè i singoli proprietari, consorziati, stipolino preliminarmente un atto d'obbligo unilaterale con il Comune, in cui sia determinato con precisione il Lotto di Piano, secondo le disposizioni prima citate, anche se formato da fondi di più proprietari, e in cui siano specificate le quote di spettanza di ciascuno dei proprietari.

- b) Densità fondiaria ammessa; la densità fondiaria riferita al lotto di piano è fissata in 0,1 mc/mq. con le seguenti specificazioni:
- b1) che nella determinazione del volume massimo ammissibile non deve essere computato il manufatto di valore testimoniale, cioè al fine di garantire che le esigenze funzionali connesse all'uso economico-produttivo oltre che abitativo del manufatto non conducano al suo abbattimento;
 - b2) che la densità fondiaria della zona agricola circostante non è cumulabile con quella del lotto di piano. D'altro canto sul terreno esterno al lotto di piano è fatto salvo il diritto alla densità fondiaria prescritta per le zone agricole, ma al volume fabbricabile così ottenuto non può essere aggiunto quello ottenibile sul lotto di piano;
 - b3) che ove il lotto reale sia inferiore all'ettaro ed il terreno effettivamente posseduto dal proprietario non raggiunga la dimensione richiesta, egli comunque non decade dal diritto di edificare secondo la densità prescritta (0,1 mc/mq.) salvo ad utilizzarla limitatamente al terreno in suo effettivo possesso;
 - b4) che il diritto alla densità fondiaria speciale per questi ambiti poichè è giustificato dalla effettiva esistenza e sopravvivenza, dei complessi edi

li, viene a decadere con l'abbattimento dei vecchi immobili; sia esso pro vocato deliberatamente ovvero determinato da cause naturali;

c) Prescrizioni particolari di natura edilizia:

c1) Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tipologia, soluzioni architettoniche e materiali tali da non arrecare danno alle caratteristiche architettoniche del manufatto più antico.

Le nuove costruzioni avranno altezza massima di mt. 4,50 e non toglieranno mai la visuale del vecchio manufatto dalla strada di accesso e dalle strade carrabili principali (cfr. le strade normate dal D.I. 1.4.1968, n° 1444) che si trovassero in vicinanza; a tale fine esse si disporranno lateralmente e nella parte retrostante del lotto. le nuove costruzioni potranno addossarsi anche al vecchio manufatto, purchè ciò non arrechi danno alcuno alle caratteristiche architettoniche del manufatto più antico; in caso contrario dovranno disporsi a distanza del manufatto esistente non inferiore ai valori rivenienti dall'applicazione della norma sulla vi suale libera.

c2) le demolizioni saranno ammesse limitatamente alle alterazioni del volume originario del complesso edilizio e non riguarderanno comunque i muri di recinzione, se non limitatamente ad eventuali altri accessi automobilisti ci o pedonali;

c3) i restauri statici ed igienici dei vecchi manufatti saranno diretti alla conservazione delle vecchie strutture sia interne che esterne ed al loro ripristino ottenuto con materiali e tecnologie omogenei a quelli del vecchio manufatto;

c4) è di conseguenza vietata ogni forma di superfetazione in verticale come in orizzontale del vecchio manufatto;

c5) le nuove costruzioni saranno sempre accompagnate dal restauro del vecchio manufatto; in proposito le richieste di concessione nonché le successive licenze di abitabilità ed agibilità saranno sempre subordinate al riscontro da parte degli organi di controllo dell'avvenuto restauro del vecchio manufatto del complesso edilizio. Si richiama, infine, la facoltà del Sin daco di intervenire quando le condizioni dei manufatti denotino fatiscenza ed abbandono.

d) Destinazione d'uso: è ammessa la sola destinazione a residenza, collegata con

la pratica agricola o con quella agrituristica, analogamente a quanto prescritto per gli ambiti insediativi agricoli (zone E), nonché la destinazione a servizi rustici ed impianti ugualmente connessi con la pratica agricola.

N.B. Dato il notevole valore testimoniale ed architettonico dei nuclei oggetto della presente norma, si prescrive che ogni intervento sugli stessi venga subordinato al parere da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Artistici, Architettonici e Storici, parere che in ogni caso dovrà essere espresso entro 60 gg. dal ricevimento degli atti dall'Amministrazione Comunale.

2.2. AMBITI INSEDIATIVI PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATI, DA COMPLETARE O RISTRUTTURARE (Zone B ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).

Fanno parte di questa categoria tutti quegli ambiti insediativi che - per i caratteri di forte consolidamento dell'impianto urbanistico e di elevato grado di saturazione edilizia e per la contemporanea assenza di estesi e notevoli valori storico-artistici delle loro componenti edilizie - presentano un grado di trasformabilità sufficientemente elevato per quanto riguarda eventuali e possibili trasformazioni fisico-edilizie, sia di completamento o saturazione dell'assetto esistente sia di più generale ristrutturazione di interi ambiti edificati.

Il completamento e la ristrutturazione assumono connotati specifici in rapporto al ruolo complessivo svolto da ciascun ambito, sono stati quindi identificati in rapporto a tale ruolo, alla diversa configurazione fisica e alla diversa collocazione geografica, i seguenti ambiti:

- 1 Ambiti insediativi di ristrutturazione e saturazione compresi nel nucleo centrale urbano.
- 2 Ambiti insediativi di completamento compresi nell'abitato urbano di Alberobello (ad alta, media e bassa densità).
- 3 Ambiti insediativi di completamento compresi nel centro abitato di Coreggia.

(°)

2.2.1. AMBITI INSEDIATIVI COMPRESI NEL NUCLEO CENTRALE URBANO.

Si tratta di ambiti strettamente connessi con le aree di più rimarchevole interesse storico-artistico del nucleo centrale e che non presentano altrettanti

rescritt
a ser

ogget-
ga su-
stici,
ntro 60

- (°) * in continuazione della parola "subordinato" si inserisce "alla redazione di uno studio planovolumetrico da sottoporre",

O RI-

per i
grado
i valo-
o di
possibi
l'asset
ati.
rappor
ificati
sa col-

leo cen

lbero-

reggia.

- (°) * "In generale in questi ambiti non è consentito realizzare sopraelevazioni quando questi comporti la demolizione o la manomissione delle caratteristiche coperture a conversa od altre forme similari rivestite da chiancarelle".

ole in-
tanti

motivi di rigorosa tutela anche se fanno parte integrante della struttura più consolidata del centro urbano di Alberobello.

Tale loro ruolo generale non può tuttavia considerarsi sufficientemente espresso e consolidato sia riguardo alle destinazioni d'uso che riguardo allo assetto morfologico-edilizio; e ciò per il carattere spontaneo e disorganico di interventi ovviamente non pianificati. Il Piano, conseguentemente, prevede un loro adeguamento ed una vera e propria ristrutturazione, che può essere avviata mediante l'elaborazione di Piani Particolareggiati di Ristrutturazione (PPR) di iniziativa pubblica con una articolazione secondo aree-progetto di natura analoga a quella prevista per le zone A (cfr. 2.1.1.).

I Piani Particolareggiati di Ristrutturazione (PPR) dovranno stabilire i caratteri della ristrutturazione in stretta aderenza con il sistema di relazioni sia funzionali che morfologico-edilizie fra gli ambiti stessi e le adiacenti aree di interesse storico-artistico, con particolare riguardo al tessuto insediativo dei trulli.

Gli ambiti di cui si tratta corrispondenti ad altrettante aree progetto (cfr. Planimetria) sono così classificati:

- B1.1. area di corso Vittorio Emanuele.
- B1.2. area di via Cesare Battisti.
- B1.3. area di via Trieste e Trento.

A) Area di Corso Vittorio Emanuele (B1.1.)

Questo ambito insediativo (area progetto B1.1.) si presenta con caratteri di assoluta particolarità, non tanto per gli aspetti morfologico-edilizi, che pure sono abbastanza singolari, quanto per gli aspetti funzionali decisamente caratterizzati dalla diffusa presenza di funzioni di tipo commerciale, ricreativo, amministrativo, ecc. in una parola di funzioni di tipo "centrale".

Dal punto di vista dei caratteri edilizi, l'ambito è costituito da due fronti sufficientemente continui di palazzi ed edifici otto-novecenteschi, costituenti una cortina edilizia che si propone senza dubbio come il fulcro "rappresentativo" della città, pur senza dimostrare nei singoli episodi valori architettonici commisurati all'effettiva funzione sostenuta.

Per tutte queste considerazioni, un'operazione organica di trasformazione edilizia postula la messa in moto di strumenti di controllo che solo un P.P. può da

re; donde la sua prescrizione obbligatoria.

a) Indirizzi per il piano particolareggiato di ristrutturazione.

Il Piano conferisce e convalida la destinazione polifunzionale dell'area in oggetto, con particolare riguardo al potenziamento e alla razionalizzazione delle funzioni "centrali" connesse con le attrezzature di scala urbana (sedi delle associazioni ed enti culturali, sale di riunione, esposizioni, gallerie e biblioteche, servizi religiosi, uffici pubblici, sedi dell'associazionismo politico e sindacale, negozi per generi di 2^a necessità, bar e ristoranti, attrezzature per lo svago, lo spettacolo e il turismo, farmacie, banche e uffici privati.

Sono tuttavia ammesse destinazioni residenziali (alloggi e servizi primari della residenza) nella quota minima del 50% della cubatura ammessa nell'area progetto.

E' inoltre vietato:

- a1) l'insediamento degli esercizi del tipo supermercato o grande magazzino, cioè degli esercizi con superficie di vendita di oltre 400 mq. (cfr. D.M. 14.1.72, art.34).
- a2) l'insediamento di esercizi commerciali operanti nel settore alimentare con superficie di vendita inferiore a 50 mq.
- a3) l'insediamento di laboratori industriali, magazzini di deposito e conservazione non costituenti unità funzionali con le attrezzature già citate, e di ogni altra attività incompatibile con le strutture edilizie e i caratteri del centro-città.
- a4) l'utilizzazione ai fini residenziali del p.t. degli edifici prospicienti il fronte di c.so Vittorio Emanuele.

Il Piano Particolareggiato di ristrutturazione dovrà inoltre considerare la salvaguardia dei caratteri emergenti di alcuni edifici di qualche architettonico interesse, nonché considerare la necessità di conservare il carattere di "cortina edilizia rappresentativa" dei due fronti stradali, evitando soluzioni di continuità nella fabbrica edilizia ed ogni altro intervento che comprometta l'unità e l'armonia dei profili di facciata.

A tale scopo il PPR dovrà compiere un'accurata catalogazione dei singoli edifici, basata anche su una rilevazione dell'età delle fabbriche e delle trasformazioni successivamente loro apportate; prevedendo per gli edifici da conservare

apposite disposizioni miranti al loro ripristino e restauro.

Particolare attenzione dovrà infine essere dedicata al trattamento dello stesso spazio pubblico aperto costituito dal corso, dagli slarghi e dalla piazza del Popolo, tradizionali sedi di incontro e di passaggio dei cittadini alberobellesi.

Il PPR dovrà prevedere, per ogni 100 mc. di volume fabbricabile, mq. 5 di parcheggi. La densità fondiaria ammissibile in presenza di P.P. non dovrà superare comunque i 7 mc/mq., i fabbricati non dovranno comunque superare i 10,5 mt. di altezza.

b) Disposizioni di carattere transitorio.

Nelle more della redazione ed approvazione del PPR vigeranno le seguenti norme transitorie:

- b1) saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria degli stabili, e di conversione d'uso nelle linee indicate dal Piano;
- (o) b2) saranno consentite le soprelevazioni di edifici esistenti fino a mt. 7,50 tuttavia nel rispetto della densità di 5 mc/mq. e purchè gli immobili non rivestano particolari interesse architettonico;
- b3) saranno consentite le demolizioni di edifici o parti di edificio, senza che ciò conferisca il diritto alla ricostruzione di nuovi edifici sul suolo così liberato, sempre limitatamente agli edifici che non rivestono particolare interesse architettonico.

B) Aree di via Battisti e via Trieste e Trento (B1.2, B1.3).

Si tratta, come già detto, di aree intercluse dentro l'area centrale urbana e quindi con forti problemi di relazione con le aree di maggiore interesse storico-artistico, in particolare con le aree dei trulli. Anche per esse la preventivata ristrutturazione è subordinata alla redazione di piani particolareggiati, che dovranno coincidere con perimetri di una o più aree-progetto.

a) Indirizzi per i Piani Particolareggiati di ristrutturazione. (PPR)

Il Piano prevede per tali ambiti destinazioni d'uso miste per funzioni residenziali e funzioni connesse con l'artigianato di servizio e con il commercio (negozi di prima e seconda necessità, bar, ristoranti, botteghe per l'artigianato di servizio e d'arte).

La residenza e i relativi servizi utilizzeranno almeno il 75% della cubatura totale ammessa. E' fatto divieto dell'insediamento di laboratori industriali,

ello stes
azza del
robellesi.
q. 5 di
rà supera
0,5 mt.

** P.P.R.

enti nor-

rdinaria
Piano;
a mt.7,50
mobili

(*) * dopo la parola "sopraelevazione" si inserisce "di un solo piano su piano terra".

, senza
ci sul
rivestono

e urbana
esse stori
preventi-
eggiati,

oni resi-
mmercio
artigiana-

cubatura
trials,

opifici militari e caserme, magazzini di deposito e conservazione non costituenti unità funzionali con le attrezzature già citate.

Gli ambiti in oggetto dovranno essere pianificati curando l'organica congiunzione fisico-architettonica fra esse e le aree di trulli adiacenti. I Piani Particolareggiati di ristrutturazione dovranno classificare e tutelare con opportuni provvedimenti gli edifici ed i complessi edilizi di particolare interesse architettonico in essi ubicati. I P.P. dovranno inoltre prevedere, per ogni 100 mc di volume fabbricabile, mq. 10 di parcheggio ~~privato coperto~~, contenere le densità edilizie fondiariale entro un max di 7 mc/mq; contenere le altezze entro i 3 piani f.t. (mt. 10,5), prevedere all'allineamento degli edifici e la continuità edilizia sui fronti stradali di via Cesare Battisti, via Trento e Trieste, viale Regina Margherita.

b) Disposizioni transitorie.

Nelle more della redazione e approvazione dei P.P. di ristrutturazione, vigono le seguenti norme transitorie:

- b1) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili e di convenzione d'uso nelle linee indicate dal Piano;
- b2) sono consentite le sopraelevazioni di edifici esistenti fino a mt. 10,5, tuttavia nel rispetto della densità fondiaria massima di 5 mc/mq., purchè gli immobili non rivestano particolare interesse architettonico;
- b3) sono consentite le demolizioni di edifici esistenti o di parti di edificio, sempre limitatamente agli edifici che non rivestano particolare interesse architettonico;
- b4) è ammessa la costruzione e la ricostruzione su lotti liberi utilizzando l'indice fondiario di zona fino a 5 mc/mq., i 10,50 mt. di altezza massima e le altre norme sull'edificazione prima riportate, compresa la quota minima fissata per i parcheggi.

C) Area tra via Cavour, vicolo privato Agrusti, Via Mazzini.

Si tratta di un ambito nel quale si è ravvisato l'opportunità di ristrutturare tutta la zona, con una destinazione d'uso diversa, più idonea all'Hinterland di riferimento e precisamente con destinazione d'uso residenziale; tale ambito è caratterizzato, dall'area del mulino Lippolis del quale si prevede la sostituzione in senso edilizio e delle adiacenti aree su via Cavour. Si possono perciò ravvisare in tale area ambiti, per i quali il Piano riconosce un incentivo per

la sostituzione edilizia del manufatto esistente e degli ambiti , in cui il Piano fissa l'obiettivo di miglioramento delle condizioni di utilizzazione del suolo e principi organizzativi più razionali.

Per tutte queste considerazioni, un'operazione organica di trasformazione edilizia postula la messa in moto di strumenti di controllo che solo un P.P. può dare; donde la sua prescrizione obbligatoria. Tale Piano comprenderà anche come prescritto tutta l'area compresa tra via Cavour, vicolo privato Agrusti, via Mazzini.

a) Indirizzi per i Piani Particolareggiati di Ristrutturazione (PPR).

Il Piano prevede per tale ambito, destinazioni d'uso miste per funzioni residenziali e funzioni connesse con il commercio (negozi di prima e seconda necessità, bar, ristoranti, banche, botteghe per l'artigianato di servizio e di arte).

La residenza ed i relativi servizi utilizzeranno almeno il 75% della superficie utile totale ammessa.

E' fatto divieto nell'insediamento di laboratori industriali, magazzini di deposito e conservazione non costituenti unità funzionali con le attrezzature già citate. E' vietato inoltre l'utilizzazione ai fini residenziali del piano terra degli edifici.

Gli ambiti in oggetto, dovranno essere pianificati curando l'organica congiunzione fisico-architettonica fra esse e l'area della stazione ferroviaria, in fatti trattasi di una parte di città che va particolarmente qualificata e rinnovata soprattutto per il suo carattere di centralità. Il PPR dovrà inoltre prevedere per ogni 100 mc. fabbricabili, mq. 10 di parcheggi privati coperti, possibilmente interrati. La densità edilizia massima ammessa è di 7 mc/mq., la altezza massima consentita è di 6 piani f.t. (ml. 15).

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al trattamento di spazi pubblici aperti, di slarghi, di piazzette o spazi pubblici coperti (porticati che potranno costituire luoghi d'incontro e di passeggio dei cittadini albercibellesi).

b) Disposizioni di carattere transitorio:

b1) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili.

b2) Saranno consentite le demolizioni di edifici o parti di edificio, senza che ciò conferisca il diritto alla ricostruzione di nuovi edifici sul suolo così liberato.

l Pia-
el suo

ne edi
può da
come
via

resi-
a ne-
o e di

perfi-

di de-
ture
piano

ngiun-
ia, in
e in
ltre
perti,
mq., la

bblici
e po-
oelle-

ria de-

senza
sul

** Indirizzo per il Piano Particolareggiato di Ristruttura-
zione (P. P. R.).

** Tale ambito dovrà essere pianificato curando l'organica
congiunzione fisico-architettonica fra esso e la limitro-
fa area C 1/5 e l'area della stazione ferroviaria in

2.2.2. AMBITI DI INSEDIAMENTO COMPRESI NELL'ABITATO URBANO DI ALBEROBELLO.

Si tratta di ambiti insediativi, più o meno consolidati nell'impianto urbanistico e nell'assetto edilizio, che formano il tessuto delle espansioni più recenti della città: essi sono caratterizzati da una relativa disponibilità alla saturazione ed alla trasformazione in senso edilizio, che tuttavia varia secondo le situazioni, in particolare a seconda dei livelli di densità edilizia raggiunti.

Si possono perciò distinguere, all'interno della stessa categoria, degli ambiti a più elevata densità, per i quali il Piano riconferma sostanzialmente lo status quo, e degli ambiti a densità mediobassa, in cui il Piano fissa l'obiettivo del miglioramento delle condizioni di utilizzazione del suolo, e principi organizzativi più razionali.

~~In tali ambiti il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.~~

Le aree classificate in tale categoria, distinte secondo tre diversi indici massimi di densità edilizia fondiaria, sono quelle già indicate nell'elenco del prg. 2.0., rispettivamente con le sigle B2, B3, e B4.

La densità edilizia massima ammessa è differenziata secondo i tre sottoinsiemi testé citati:

- per il primo gruppo (B2) di aree, si prescrive un indice max di 5 mc/mq. o comunque una densità non superiore al 70% della densità esistente nell'ambito considerato all'atto dell'adozione delle presenti norme;
- per il secondo gruppo (B3) di aree, si prescrive una densità max di 3 mc/mq.;
- per il terzo gruppo (B4) di aree, si prescrive una densità max di 2 mc/mq.;

L'altezza degli edifici è consentito si elevi fino a tre piani (mt. 10,50) per tutte le aree del primo gruppo (B2) e per le aree B3 solo quando nelle aree immediatamente adiacenti vi sono già costruzioni a tre piani; per le restanti aree il limite massimo è fissato in due piani (mt. 7,50).

Il rapporto di copertura non dovrà superare per gli ambiti B2 il 75% della superficie del lotto; per gli ambiti B3 il 60% se la costruzione si eleva a tre piani (mt. 10,50) e il 70% se la costruzione si eleva a due piani (mt. 7,50); per gli ambiti B4 il 50%.

Per le costruzioni, già realizzate all'atto di adozione delle presenti norme, che si sviluppino per un solo piano, quello terreno, o solo in parte al secondo piano, potrà essere conferita la concessione "una tantum" per sopraelevazioni o per completamento dell'intero secondo piano, fino ad un massimo di mt. 7,50, superando anche sia il rapporto di copertura prima indicato, sia la densità di zona,

ma nel rispetto dei distacchi come appresso indicati. (°)

Per i distacchi tra i corpi di fabbrica, se la sopraelevazione non avviene in aderenza, l'edificazione deve distanziarsi comunque di mt. 5,00 dal confine indipendentemente dal fatto che una o entrambe le pareti prospicienti siano finestrate o meno; per i distacchi fra edifici prospicienti su strada esistente o dai cigli stradali prevalgono gli allineamenti già definiti (ai sensi della Circolare della Regione Puglia n°344 del 4.5. 1972).

La destinazione d'uso di tutte le aree è residenziale ed ammette di conseguenza l'impianto di funzioni di servizio e connesse direttamente con la funzione residenziale, in particolare l'impianto di attività di servizio commerciale al minuto per generi di prima necessità e di attività di servizio sociale.

È inoltre consentito l'impianto di attività turistico-ricettive (pensioni e alberghi di dimensioni non superiori a 20 posti letto per unità).

È inoltre consentito: l'impianto di attività dell'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza; l'impianto di teatri e cinematografi; l'impianto di uffici pubblici e privati, studi, professionali e banche, per una superficie utile comunque non superiore al 50% della superficie utile complessiva dell'edificio in cui sono ubicati.

Sono infine vietati gli impianti industriali, gli edifici militari, i magazzini di deposito e conservazione non connessi con attività ivi insediate, gli esercizi di supermercato e grande magazzino.

Per gli edifici a trullo ubicati in tali ambiti ed indicati con apposito simbolo nella planimetria di piano in scala 1:2000 (TAV. F4(V), il Piano prescrive speciali norme di salvaguardia. Per essi è pertanto consentita la demolizione delle sole superfetazioni recenti, mentre l'edificio originario è vincolato alla conservazione e non alterazione. È consentito invece l'ampliamento "una tantum" per un massimo di 20 mq. utili al fine di provvedere all'adeguamento della funzionalità abitativa del trullo, purché si operi il contemporaneo restauro del trullo stesso e comunque l'ampliamento si realizzi secondo modi costruttivi che non alterino l'edificio preesistente a giudizio insindacabile dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia, al cui parere è perciò subordinata in tal caso la concessione edilizia.

2.2.3. AMBITI INSEDIATIVI COMPRESI NEL CENTRO ABITATO DI COREGGIA.

- (°) ** In tali ambiti il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per l'area di completamento B4 posta lungo la via Monte San Gabriele, che viene stralciata dal perimetro del Parco Urbano, viene denominata B/6 e viene sottoposta per intero ad un unico Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata.
- Per tale area vigono i seguenti indici e limitazioni, in considerazione delle particolari caratteristiche della stessa dal punto di vista paesaggistico:
- densità edilizia 2 mc/mq.;
 - rapporto di copertura 60 %;
 - altezza massima mt. 4,00 (1° piano fuori terra);
 - destinazione d'uso : abitativa.
- E' assolutamente vietato realizzare locali seminterrati con accesso dall'esterno o rampe di accesso che alterino la quota attuale del terreno.

Si tratta di una sola vasta area di completamento (B5) internamente al nucleo abitato principale di Coreggia, che tende a razionalizzare l'attuale insediamento sviluppatosi in modo del tutto disorganico.

La destinazione d'uso è strettamente residenziale, la densità edilizia fondiaria ammessa è fissata in un massimo di 1,0 mc/mq., riconfermando sostanzialmente le attuali densità dell'area; l'altezza massima è stabilita in due piani fuori terra (mt.7,5), il rapporto di copertura per le nuove costruzioni è prescritto non superiore al 50% della superficie del lotto.

Negli ambiti insediativi contrassegnati nelle Planimetrie di Piano con le sigle B5.1. e ~~B5.2.~~ una parte dei suoli attualmente liberi da edificazioni viene assoggettata a servitù per la realizzazione di aree verdi di uso privato.

Tali aree - benchè computabili ai fini del calcolo del volume edificabile sui vari lotti, in base all'indice di fabbricabilità previsto nel presente articolo - dovranno rimanere inedificate. Le aree comprese nell'ambito B5.1., potranno essere sistemate ad orto, giardino o cortili di uso privato. ~~Le aree comprese nell'ambito B5.2. dovranno invece essere inalterate nell'attuale destinazione e le attuali destinazioni d'uso perché d'interesse idro-geologico.~~

Per le costruzioni, già realizzate all'atto di adozione delle presenti norme, che si sviluppino per un solo piano, quello terreno, o solo in parte al secondo piano, potrà essere conferita la concessione "una tantum" per sopraelevazioni o per completamento dell'intero secondo piano, fino ad un massimo di mt. 7,50, superando anche sia il rapporto di copertura prima indicato, sia la densità di zona, ma nel rispetto dei distacchi, così come indicato al 9° comma del precedente paragrafo 2.2.2.

Sono consentite interventi di demolizioni degli edifici esistenti, ad esclusione degli edifici a trullo (individuati nella Planimetria in scala 1:2.000 (TAV.F5(V) con apposito simbolo), per i quali vige il vincolo di salvaguardia e conservazione.

~~Per tali edifici a trullo sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e l'abbellimento, con l'eventuale demolizione della sopraelevazione eccedente l'area ricostituita al trullo, per un raggio di 2 metri al suo intorno, così come è riportato nelle Planimetrie di Piano e da considerarsi inedificabile, anche se computabile ai fini dell'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità sul lotto complessivo. Eventuali deroghe a tale inedificabilità saranno consentite, entro un volume massimo di 90 mc., anche in diretta adiacenza al trullo stesso, a condizione che si operi il contemporaneo restauro~~

*** tale ambito viene eliminato.

*** Il periodo viene soppresso.

*** Il periodo viene così riformulato:

Per tali edifici a trullo sono consentiti soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro-risanamento, con l'eventuale demolizione delle superfetazioni recenti. L'area circostante il trullo, per un raggio di 8 mt. al suo intorno, così come è riportato nelle planimetrie di piano, è da considerarsi inedificabile, anche se computabile ai fini dell'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità sul lotto complessivo. Eventuali deroghe a tale inedificabilità saranno consentite, entro un volume massimo di 90 mc., anche in diretta adiacenza al trullo stesso.

In ogni caso di costruzione di nuovi volumi nell'area comunque interessata da detti manufatti, si prescrive l'obbligo del restauro del trullo e della redazione nell'ambito di progetto, di un piano volumetrico dell'area comprendente il manufatto da salvaguardare, anche se non di proprietà del richiedente, tale da assicurare in termini spaziali e volumetrici la coerenza dell'intervento con i caratteri del complesso tutelato; sul progetto dovrà essere acquisito il parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali di Bari.

~~del trullo e che gli esiti costruttivi siano controllati e regolati da apposita Convenzione con il Comune, soggetta anche al parere dei competenti Uffici Regionali, in modo tale da garantire la non alterazione dei caratteri architettonici e ambientali del trullo stesso.~~

2.3. AMBITI INSEDIATIVI DI NUOVO IMPIANTO (Zone C ai sensi del D.I. n°1444, 2 aprile 1968).

L'organizzazione dei nuovi nuclei insediativi non può non arrestare e capovolgere la logica tradizionale e spontanea di sviluppo della città contemporanea per singole quantità aggiunte prive sia di qualsiasi rapporto significativo con i servizi della residenza, sia di quella qualità urbana che attribuiamo generalmente ai vecchi centri abitati.

Di qui l'esigenza di realizzazione di una tipologia insediativa che assicuri un'identità alle singole parti di città, in rapporto ai caratteri ed al più generale significato attribuito al luogo in cui tali parti vanno a realizzarsi, che assicuri - altresì - alle singole unità di intervento la possibilità di organizzarsi autonomamente in funzione delle esigenze materiali e culturali che sottendono a tale intervento, ma che contemporaneamente poggi su un principio di comportamento circa il rapporto tra quantità edilizie e suolo che non può non essere disciplinato dal Piano.

Si profilano, conseguentemente, due livelli della progettazione di queste nuove parti di città; il primo è dato contemporaneamente da una previsione di forma complessiva, già data dal PRG o delegata agli interventi urbanistici preventivi e da una normativa verificata in termini di densità edilizio-fondiarie e di rapporti da istituire tra abitanti, stanze e lotti edilizi; il secondo livello è invece definito dalla soluzione finale da dare ai problemi organizzativi interni delle singole unità di intervento.

Il Piano o attribuisce competenza solutoria per questo secondo livello agli interventi urbanistici preventivi, o lascia tale responsabilità agli interventi edilizi diretti. Di tali disposizioni viene data qui di seguito illustrazione, ambito per ambito insediativo:

A) Ambiti urbani.

Gli ambiti urbani interessati dagli insediamenti di nuovo impianto (rientranti a tutti gli effetti nella zona omogenea "C" ai sensi del D.I. n°1444 del 2.4. 1968) sono:

- C1.1. - area fra via Isonzo e la Circonvallazione Sud;
- C1.2. - area fra la via per Mottola e la Circonvallazione Sud;
- C1.3. - area lungo la via per Noci;
- C1.4. - area all'ord dell'Ospedale;
- C1.5. - area compresa tra via Cavour, via Mazzini, Ferrovia, vicolo privato Agrusti;
- C1.6. - area di residenza semintensiva di Coreggia;
- C1.7. - area di residenza estensiva del centro di Coreggia;
- C2.1. - C2.2. - C2.3. - Aree di via Vaccari;
- C2.4. - area di via Barsento;
- C2.5. - C2.6. - aree di Villa Curri.

B) Ambiti di residenza turistica.

Gli ambiti di residenza turistica di nuovo impianto, anch'essi rientranti nella zona omogenea "C" ai sensi del D.I. n°1444 del 2 aprile 1968, sono i seguenti:

- C3.1. - C3.2. - Ambiti di residenza turistica di Coreggia.

C) Ambiti di residenza turistico-stagionale.

Anch'essi rientranti nella zona omogenea "C" ai sensi del D.I. n°1444 del 2 aprile 1968.

- C4.1. - C4.2. - Aree residenziali di Bosco Selva.

2.3.1. AMBITI URBANI.

a) Le destinazioni d'uso ammesse.

Il Piano prescrive che negli ambiti insediativi di nuovo impianto siano osservate le seguenti destinazioni d'uso e relative limitazioni:

- 1) abitazioni
- 2) studi professionali e commerciali
- 3) autorimesse a servizio delle unità edilizie

- 4) magazzini e laboratori artigiani
- 5) pensioni ed alberghi non superiori a 20 posti-letto per unità
- 6) ogni altra attività che non sia in contrasto con il carattere residenziale dell'area.

Le destinazioni di cui al punto 4) si intendono limitate ai piani terra e sono ammesse solo qualora non arrechino molestia e pregiudizio all'igiene e alla tranquillità dei cittadini. Viene comunque escluso il deposito all'aperto dei materiali. I terreni all'aperto ricadenti nei lotti residenziali saranno opportunamente sistemati a verde (giardino).

b) Indici edilizi e standards urbanistici.

Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- densità territoriale massima 150 abitanti per ettaro.
 - densità edilizia fondiaria massima 3 mc/mq., ad esclusione dell'area progetto di via Barsento - via Vaccari e delle aree C1.7. di residenza estensiva di Coreggia, per le quali vigono disposizioni speciali (cfr. punto D), E) del presente capo). Per gli ambiti C2 di via Vaccari, via Barsento e Villa Curri e per l'ambito C1.6. di residenza semintensiva di Coreggia, è fissata inoltre una densità edilizia territoriale massima di 0,95 mc/mq. Per l'area C1.6. di Coreggia vigono disposizioni speciali (cfr. punto F) del presente capo. Per l'area C1.5. compresa tra via Cavour, via Mazzini, ferrovia e vicolo privato Agrusti, è prevista una densità massima territoriale di 3 mc/mq. Per tali aree vigono le disposizioni speciali (cfr. punto G) del presente capo.
- Standards per gli spazi pubblici:

Il Piano provvede già a delimitare con precisione le aree per gli spazi pubblici destinate alle attrezzature prescolari, alla scuola dell'obbligo ed al verde (escluso quello ricadente nei nuclei elementari a disposizione delle abitazioni), nonché ai parcheggi di uso pubblico urbano, nella misura complessiva di mq. 20 per abitante. A tale standard dovranno riferirsi le convenzioni per le lottizzazioni e la misura dell'onerosità delle concessioni.

c) Modalità di lottizzazione di edificazione.

Negli ambiti C1.1., C1.2., C1.5., C1.6., C1.7., e in tutti gli ambiti C2, riportati sulle planimetrie di progetto, prescrive la redazione ed approvazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica obbligatori. Per tali ambiti, pertanto, le specifiche modalità di lottizzazione e edificazione vengono rimandate a quanto prevederanno i singoli Piani Particolareggiati, pur nel rispetto degli in-

dici appena fissati.

Negli altri ambiti di residenza permanente (C1.4, C1.3) la lottizzazione e la edificazione avverranno secondo le disposizioni che seguono.

In particolare la lottizzazione si svilupperà secondo un modello edilizio standard riferito ad una quantità minima di terreno definita "quota", che costituirà anche il supporto tecnico per la determinazione dei caratteri specifici dell'edificazione.

Tale modello si articola nei seguenti punti:

1 - Ripartizione del terreno edificabile in "quote" e formazione del lotto edilizio.

Si intende che l'area da lottizzare, ed ogni lotto edilizio, sia divisibile al suo interno in un certo numero di parti elementari, convenzionalmente definite come "quote", ciascuna delle quali in relazione all'indice di densità fondiaria stabilito (3 mc/mq.) può permettere l'insediamento di un abitante.

Conseguentemente il Piano provvede a delimitare delle aree residenziali divisibili in un numero finito di quote.

La "quota" di terreno edificabile ha dimensioni pressochè costanti: il lato breve che di norma aderisce alla strada di servizio residenziale, è di 1 mt., mentre il lato lungo è di 30 mt. Ciò significa che la superficie della quota consta di un'area di mq. 30 e quindi il volume edificabile corrispondente è di mc. 90.

Il lotto edilizio viene definito mediante l'aggregazione di un certo numero di quote, di norma nella direzione della strada.

Il numero di quote aggregabili per formare un lotto edilizio non può comunque essere inferiore ad un numero minimo, nè può superare un numero massimo onde evitare forme irrazionali di uso del suolo.

2 - Lotto minimo.

Il numero di "quote" aggregabili sul fronte del lotto, il quale si sviluppa di regola in profondità per 30 metri non può essere inferiore a 4 (pari a 4,00 metri); di conseguenza il lotto minimo è fissato in 4,00 x 30 metri, e cioè in una superficie di mq. 120.

La dimensione minima è determinata da un criterio generale di adesione alle norme standard in vigore nonché da valutazioni tecnico-distributive. Infatti la superficie di mq. 120 dà luogo ad un volume edilizio minimo di mc. 360 che corri

sponde ad un alloggio della superficie lorda di poco meno di 90 mq., che - de-
tratto l'ingombro della muratura - corrisponde ad un alloggio di circa 75 mq.

L'accorpamento a tale lotto minimo di ulteriori quote permette ovviamente di
realizzare alloggi di maggiori dimensioni, corrispondenti più o meno all'intera
gamma tipologica degli alloggi sovvenzionati.

Le valutazioni tecnico-distributive discendono dall'esigenza di poter permet-
tere la disposizione in facciata di una stanza e di un accessorio, entrambi illu-
minati, o di un unico vano di ampie dimensioni.

3 - Lotto massimo.

Il numero massimo di quote aggregabili sul fronte del lotto è stabilito in 8
quote (pari a 8 metri). Il criterio che guida questa scelta consiste nella possi-
bilità di ottenere in questo modo due alloggi di taglio massimo ai sensi delle
norme vigenti circa l'edilizia sovvenzionata; Al di là delle 8 quote sul fronte
questa tipologia insediativa, concepita in base a criteri di razionale ed econo-
mico uso del suolo urbano, perde i suoi caratteri originari.

4 - Altezza massima.

L'altezza del volume edilizio è stabilita in mt. 7,50 e si svilupperà su tut-
to il fronte per i lotti composti da n°4 quote; per i lotti composti da 5 e 6
quote dovrà svilupparsi in facciata almeno per 3 quote; per i lotti composti da
più di 6 quote l'altezza di mt. 7,50 dovrà mantenersi costante in facciata per
almeno 4 quote.

A tali norme di altezza potranno derogare gli edifici compresi in ambiti sot-
toposti a vincolo di Piano Particolareggiato obbligatorio di iniziativa pubbli-
ca.

5 - Rapporto di copertura.

Il rapporto di copertura è in dipendenza diretta della profondità del lotto e
sarà tanto più basso quanto più il volume fabbricabile si svilupperà in altezza.
Si stabilisce perciò un massimo del 60%.

Rapporti diversi potranno essere ammessi solo in presenza di Piano Particola-
reggiato di iniziativa pubblica.

ciente la strada.

9 - Norme particolari e suppletive da osservare nella lottizzazione.

Nei Piani di Lottizzazione che ricadranno sulle aree in oggetto saranno osservati tutti i criteri e le disposizioni appena indicate; inoltre si precisa:

- la preventiva ripartizione del terreno edificatorio in quote risponde al criterio di evitare modalità di insegnamento difforni e non unificate. La lottizzazione avverrà di norma mediante frazionamento ortogonale alla direzione prevalente dell'isola edilizia, intendendosi che gli accessi ai lotti sono vietati sul lato breve e potranno essere realizzati sui 2 lati lunghi;
- quando nell'isola edilizia si sia data l'opportunità di aprire lotti su due lati opposti, è obbligatoria una strada pedonale intermedia di mt. 3, formata e mantenuta secondo le prescrizioni di legge dai proprietari confinanti. I percorsi pedonali nelle Planimetrie di progetto sono da intendersi orientativi;
- nella lottizzazione di un comparto dovrà essere realizzato in media ogni 60 metri di sviluppo frontale, un percorso pedonale largo 3 mt. Gli edifici dovranno comunque rispettare i distacchi previsti dalla visuale libera, nel caso in cui ci fosse una interruzione nel corpo di fabbrica.

d) Disposizione speciale per l'area-progetto di via Barsento (ambito C2.4.).

Per l'area progetto C2.4. di via Barsento, sottoposta a P.P. di iniziativa pubblica obbligatorio, il PRG - in considerazione del ruolo fondamentale ad essa attribuito nella costruzione della futura struttura urbana di Alberobello e tuttavia dell'impossibilità di configurarne con precisione i caratteri specifici attraverso gli strumenti tecnici consentiti al PRG stesso - stabilisce precisamente il perimetro e le destinazioni d'uso di zona, indicando viceversa a solo titolo orientativo l'organizzazione viaria interna e quindi la definizione della superficie fondiaria soggetta ad edificazione.

In tale area-progetto, pertanto si prescrive la realizzazione di un volume massimo complessivo di 60.000 mc. per edilizia a destinazione residenziale e per funzioni di servizio alla residenza (servizi commerciali, artigianato di servizio, servizi per il ristoro, ecc.). L'edificazione non dovrà superare l'altezza massima di 4 piani (15 mt.).

e) Disposizioni speciali per l'ambito C1.7. di Coreggia.

Per l'ambito C1.7. di espansione residenziale estensiva sito in Coreggia il PRG prevede la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica obbligatoria. I modi specifici dell'edificazione in tale area sono perciò demandati alla redazione di tale piano attuativo. (°)

La densità territoriale massima consentita è fissata in 0,5 mc/mq. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipi edilizi per abitazioni uni o bi-familiari, preferibilmente raggruppati in nuclei progettati unitariamente, serviti da una unica strada di accesso a fondo cieco. (°)

L'altezza massima è fissata in mt. 7,50.

Il lotto minimo è fissato in mq. 1.200.

Il piano Particolareggiato potrà attuarsi per comparti edificatori ai sensi della legge 17 agosto 1942, n°1150, art. 23, e della legge Regionale 12 febbraio 1979, n°6, art. 15.

Esso dovrà stabilire i tipi aggregativi dei nuclei residenziali di case unifamiliari suddette, il sistema distributivo della viabilità d'accesso e le relazioni fra volumi costruiti e spazi di pertinenza, nonché precise normative riguardo ai materiali costruttivi impiegabili e alle caratteristiche edilizie, al fine di guidare opportunamente l'inserimento di tali presenze edilizie entro il paesaggio agrario della zona.

Il Piano Particolareggiato si atterrà inoltre alle seguenti disposizioni:

- a) nei rapporti fra fabbricato e piano di sostegno dovranno essere osservate particolari precauzioni: in particolare saranno evitati sbancamenti sui terreni in declivio; Il manufatto si adagerà perciò su due o più piani di imposta, a seconda dell'andamento altimetrico del suolo, in modo che ciascun piano abitabile sia sopraelevato di almeno 50 cm. dal piano di campagna sul fronte a quota inferiore, l'altezza residua consentita sarà calcolata dalla quota del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultimo solaio. In ogni caso l'altezza complessiva dal piano di campagna sul fronte a quota inferiore fino all'intradosso del solaio di copertura non dovrà superare i mt.7.
- b) i suoli non impegnati da edifici o cortili di pertinenza dovranno essere mantenuti all'uso agrario: in essi andranno preservati muretti a secco di recinzione; dovrà inoltre essere evitata la piantumazione con essenze arboree estranee alla flora tipica della Murgia dei Trulli.

** la presente variante al PRG

(°) * in continuazione di 0,5 mc/mq, si inserisce "di cui il 50% per la residenza stabile ed il restante 50 % per attività agrituristiche o residenza stagionale".

f) Disposizioni speciali per l'ambito C1.5. sito in Coreggia.

Per l'ambito C1.6., di espansione residenziale semintensiva, sito in Coreggia il PRG prevede la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica obbligatorio.

I modi specifici dell'edificazione di tale area sono demandati a tale strumento. L'edificazione dovrà avvenire preferibilmente secondo tipi edilizi in linea, o a schiera, ricavando ampie zone di suolo a spazi aperti e verdi, pubblici e privati.

L'altezza massima consentita è mt. 7,50. In relazione a quanto disposto dalla legge, ogni unità edilizia dovrà riservare mq.1 di parcheggio per ogni 20 mc. di volume edificabile.

g) Disposizione speciale per l'ambito C1.5 via Cavour, via Mazzini, Ferrovia, vicolo privato Agrusti.

Tale ambito è sottoposto a P.P. obbligatorio di iniziativa pubblica da redigersi in uno con l'area Sl.4. compresa tra via Cavour e via Mazzini già normata al paragrafo 2.2.1.

In tale ambito la progettazione attuativa curerà in particolar modo sia la organica congiunzione fisico-architettonica con l'area della stazione ferroviaria prevedendo un'ampia fascia di verde pubblico in via Mazzini ed all'interno dello stesso ambito una successione di spazi pubblici in modo tale da restituire alla comunità un'effettiva zona centrale residenziale.

Pertanto, saranno anche previste ampie zone a portico a mq.10 di parcheggi privati coperti, possibilmente interrati per ogni 100 mc. fabbricabili.

Come già detto, la densità territoriale massima è fissata in 3 mc/mq.

L'altezza massima prevista sarà di 3 piani f.t. (m. 10,50).

Il Piano prevede per tale ambito destinazioni d'uso miste per funzioni residenziali e connesse con il commercio (negozi di prima e seconda necessità, bar ristoranti, banche, botteghe per l'artigianato di servizio e d'arte).

La residenza ed i relativi servizi utilizzeranno almeno il 75% della superficie utile ammessa.

E' fatto divieto nell'insediamento di laboratori industriali, magazzini di deposito o conservazione, non costituenti unità funzionale con le attrezzature già citate.

** Il capoverso viene così riformulato: "Pertanto saranno previsti in tale area i mq. 4500 da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico, ampie zone a portico, mq. 10 di parcheggi privati coperti, possibilmente interrati, per ogni 100 mc. fabbricabili".

2.3.2. AMBITI DI RESIDENZA TURISTICA.

In tali ambiti il Piano prescrive l'insediamento di residenze turistiche quali alberghi, pensioni, etc. e di strutture extra-alberghiere del tipo a rotazione e relativi servizi ed attrezzature complementari.

Tali ambiti si distinguono in tre sottoclassi: -

a) Ambiti di residenza turistica:

C3.1. - C3.2. - Ambiti residenziali turistici di Coreggia.

b) Ambiti di residenza turistico-stagionale:

C4.1. - C4.2. - Ambiti di Bosco Selva.

c) Ambiti di residenza alberghiera:

C5.1. - area alberghiera di via Indipendenza: *

C5.2. - area alberghiera della Circonvallazione Sud

C5.3. - area alberghiera di Bosco Selva.

2.3.2.1. AMBITI DI RESIDENZA TURISTICA.

Tali ambiti (C3.1. - C3.2.), siti entrambi in Coreggia, sono assoggettati a Piano di lottizzazione obbligatorio. Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere la formazione di una particolare tipologia insediativa atta a garantire l'omogenea e razionale organizzazione urbanistica dell'insieme di interventi edilizi, nel rispetto dei caratteri ambientali.

Tali zone avranno pertanto, una tipologia insediativa in tutto simile, urbanisticamente ed architettonicamente, a quella prevista dal Piano Particolareggiato della zona residenziale estensiva (C1.7.) di Coreggia, con la sola differenza che i gruppi a 1 o 2 piani in essa realizzabili potranno accogliere alloggi mini per residenza stagionale anziché alloggi dimensionati sulle esigenze di famiglie stabilmente residenti.

Tale piano si atterrà alle seguenti disposizioni:

a) standard urbanistici:

le aree destinate a parcheggio, nella misura di 2,5 mq. per ogni 100 mc. di costruito;

b) densità edilizia fondiaria: è stabilita non superiore a 0,5 mc/mq.

* si sostituisce la relativa prescrizione con quella riportata all'art. 2.3.2.2..

115

- c) altezza massima: non superiore a mt. 7,50;
- d) disposizioni particolari: nei rapporti tra fabbricato e piano di sostegno dovranno essere osservate particolari precauzioni, in particolare saranno evitati sbancamenti sui terreni in declivio; è quindi prescritto che il manufatto si adagi su due o più piani di imposta, a seconda dell'andamento altimetrico del suolo; al di sotto del piano di campagna, così come ripartito in uno o più piani di imposta e, comunque non oltre un metro di profondità a partire dal piano di imposta relativa, potranno trovare solo collocazione le autorimesse private e cantine seminterrate; in questo caso detti ambienti saranno separati dal terreno da un'opportuna intercapedine praticabile, stante l'obbligo di elevare la quota di imposta del pavimento del primo piano abitabile di almeno 50 cm. dal piano di campagna sul fronte a quota inferiore, l'altezza residua rispetto ai mt. 7,50 prescritti e cioè mt. 7,00, sarà calcolata dalla quota del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultimo solaio, fatta eccezione dei volumi tecnici. In ogni caso l'altezza complessiva dal piano di campagna nel fronte a quota inferiore fino alla quota dell'intradosso non dovrà superare i mt. 7,50.

2.3.2.2. AMBITI DI RESIDENZA TURISTICO-STAGIONALE.

In tali ambiti è ammesso l'impianto di strutture residenziali extra-alberghiere del tipo a rotazione e relative attrezzature complementari (di ristoro, svago e sport).

In tali ambiti ogni intervento è subordinato obbligatoriamente alla redazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione convenzionata, che interessino l'intera estensione degli ambiti designati.

Tali Piani si atterranno alle seguenti disposizioni:

a) standard urbanistici:

- le aree per attrezzature di interesse comune, nella misura di 2 mq. per ogni 100 mc. di volume fabbricabile;
- le aree a verde attrezzato a carattere locale, nella misura di 13,5 mq. per ogni 100 mc.;
- le aree destinate a parcheggio, nella misura di 2,5 mq. per ogni 100 mc.;

b) densità edilizia fondiaria; è stabilità non superiore a 0,5 mc/mq.;

- c) altezza massima: non superiore a 1 piano abitabile (fino a 5 m. dal piano di campagna);
- d) rapporto di copertura: non superiore al 20% della superficie del lotto;
- e) disposizioni particolari; l'intervento urbanistico preventivo dovrà contemplare la realizzazione di un depuratore comune per lo smaltimento dei rifiuti. Nei rapporti di fabbricato e piano di sostegno dovranno essere osservati particolari precauzioni, in particolare saranno evitati sbancamenti sui terreni in declivio; è quindi prescritto che il manufatto si adagi su due o più piani di imposta, a seconda dell'andamento altimetrico del suolo, in modo che ciascun piano abitabile sia sopraelevato di almeno 50 cm. da quest'ultimo; l'unità edilizia in questi casi assumerà il carattere di tipo a gradoni con prevalente sviluppo edilizio in profondità; al di sotto del piano di campagna, così come ripartito in uno o più piani di imposta, e comunque non oltre un metro di profondità a partire dal piano di imposta relativo, potranno trovare solo collocazione le autorimesse private e cantine seminterrate; in questo caso detti ambienti saranno separati dal terreno da un'opportuna intercapedine praticabile; stante l'obbligo di elevare la quota d'imposta dal pavimento del primo piano abitabile di almeno cm. 50 dal piano di campagna sul fronte a quota inferiore, l'altezza residua rispetto ai m. 5 prescritti e cioè m. 4,5, sarà calcolata dalla quota del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultimo solaio o alla media delle inclinate degli intradossi delle falde del tetto, fatta eccezione dei volumi tecnici. In ogni caso l'altezza complessiva dal piano di campagna sul fronte a quota inferiore fino alla quota dell'intradosso non dovrà superare i m. 5.

2.3.2.3. AMBITI DI RESIDENZA ALBERGHIERA.

Vi sono ammesse destinazioni d'uso di residenza turistica quali alberghi, pensioni, e relative attrezzature complementari (comprese quelle di ristoro).

In tali zone il Piano si attua per interventi urbanistici preventivi applicando i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: 1,6 mc/mq.
- aree per urbanizzazione primaria: oltre alla viabilità, saranno previste aree di parcheggio pubblico: 5 mq/100 mc, aree di verde pubblico: 13,5 mq/100 mc

- aree per urbanizzazione secondaria: attrezzature di interesse comune: 2 mq/100 mc.
- altezza massima degli edifici: m.8,00
- ~~degli interventi urbanistici preventivi, sia in casi di intervento edilizio diretto~~
- rapporto di copertura: non superiore al 30% della superficie del lotto.

2.4. AMBITI INSEDIATIVI ECONOMICO-PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (zone D) ai sensi del D.I. n°1444, 2.4.68).

Essi sono stati divisi dal Piano in due categorie a seconda della prevalente destinazione e del carattere economico produttivo dell'azienda:

- le zone industriali (cfr. 2.4.1.)
- le zone artigianali (cfr. 2.4.2.)

a tali categorie maggiori si è aggiunta inoltre una categoria supplementare, che comprende ambiti insediativi per attrezzature economiche varie di tipo artigianale e commerciale (cfr. 2.4.3.). A loro volta le zone industriali sono distinte in zone di completamento e zone di espansione, là dove si tratti di aree di nuovo impianto, secondo quanto indicato nelle planimetrie di progetto.

L'area compresa fra la strada Provinciale Alberobello Monopoli - via Confine - Campo sportivo e la Circonvallazione Est, nella quale sono previsti l'insediamento di una zona industriale di nuova espansione (D1.2.), l'insediamento di una zona artigianale e nuovo impianto (D2.5.), nonché un parco per autotreni ed attrezzature economiche varie, è sottoposta a Piano Particolareggiato obbligatorio di iniziativa pubblica. Nella redazione di tale Piano Particolareggiato saranno rispettate le prescrizioni e gli indici previsti dalle presenti norme per le singole destinazioni d'uso, che potranno essere redistribuite.

2.4.1. ZONE INDUSTRIALI.

Esse comprendono due soli ambiti, riportati con apposito simbolo sulle Planimetrie di progetto;

- D1.1. - zona industriale di completamento lungo la strada provinciale per Motola, dedicata in particolare all'industria estrattiva;
- D1.2. - zona industriale di espansione lungo la strada comunale per Castellana;
- D1.3. - zona industriale e artigianale di espansione lungo la strada provincia

mq/100

~~o diret~~

* si depenna il rigo - erroneamente inserito nel contesto dell'articolo.

TIGIA

lente

e, che
artigiana-
tinte in
nuovo

onfine -
mediamen
una zo
attrez-
do di
anno ri-
e sin-

*** il periodo viene così modificato : "l'insediamento di diverse zone artigianali ed nuovo impianto,"

Plani-

er Mot-

stellana;
provincia

le per Mottola.

Per detti ambiti vigono le seguenti prescrizioni, da osservarsi sia all'interno degli interventi urbanistici preventivi, sia in caso di intervento edilizio diretto:

a) destinazione d'uso ammessa:

- impianti e laboratori industriali che superino le dimensioni occupazionali previste per impianti artigianali dalle leggi vigenti;
- magazzini e depositi, silos e rimesse;
- uffici, laboratori di ricerca, mostre connesse con l'attività svolta dagli stabilimenti industriali;
- attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti all'industria;
- abitazioni dei soli addetti alla custodia degli impianti o del titolare dell'impresa (l'alloggio avrà dimensione massima di mq. 120).

Non è consentito l'insediamento di impianti di raffinazione del petrolio e di industrie nocive di qualsiasi tipo e natura.

b) altezze massime consentite:

Gli edifici per uffici ed abitazioni potranno elevarsi fino a due piani fuori terra, ossia mt. 8,00.

Gli stabilimenti industriali potranno raggiungere al massimo i 6,00 mt., fatta eccezione soltanto per i volumi tecnici, i camini e le ciminiere, i silos.

c) rapporto di copertura:

esso non dovrà superare il 45% della superficie del lotto.

d) ripartizione in quote e lotto minimo:

Per la zona D1.2., il Piano prevede la ripartizione del suolo edificabile in "quote", analogamente a quanto è stato previsto per gli ambiti di espansione residenziali (cfr. 2.3.1.).

La "quota" industriale è costituita da un rettangolo di mt. 10,00 su fronte strada e di mt. 70,00 in profondità; con un'area totale quindi di mq. 700. Il lotto edificabile dovrà essere costituito dall'accorpamento di più quote, nel numero minimo di quattro quote, ciò significa che un lotto minimo è di mq. 2.800.

Quale che sia il modo di formazione del lotto edilizio, il Piano prescrive che il fronte stradale sia identificato ed opportunamente attrezzato a spazio di manovra e a parcheggio di pertinenza; la profondità minima riservata

l'in-
edili-

* il periodo viene così riformulato : "interventi urbanistici prescritti per le zone di espansione, sia in caso di intervento edilizio diretto per le sole zone di completamento":

ionali

dagli

stria;
are del

o e di

fuori

., fat-
silos.

bile in
pansione

ronte
700.
quote,
é di

crive
a spa-
ervata

a tal fine - salvo disposto diversamente dalle tavole di Piano - sarà di mt. 10,00.

Le costruzioni dovranno distare almeno mt. 5,00 dai confini di proprietà; è vietata la costruzione in aderenza a confine con altra proprietà.

Poiché il piano prescrive un rapporto di copertura massimo del 45%, la superficie coperta di ogni quota sarà mediamente di mq. 315, i parcheggi di pertinenza incidono quindi per il 31% della superficie coperta e per il 14% della superficie fondiaria.

Per le zone D1.1 e D1.3 (presso la strada per Mottola), trattandosi di zona di completamento di un'area già esistente, il sistema delle "quote" potrà non essere adottato: i nuovi lotti potranno essere edificati, stanti le norme di cui ai precedenti punti a; b; c.

e) Standards Urbanistici:

Gli interventi Urbanistici previsti dovranno comunque garantire la realizzazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive e a verde pubblico nella misura del 10% dell'intera superficie destinata a tale insediamento.

Inoltre dovranno prevedere in aggiunta ai parcheggi di cui al punto d) una quota aggiuntiva di mq. 25 per ogni 100 mq. di superficie utile per parcheggi pubblici.

2.4.2. ZONE ARTIGIANALI.

Essi comprendono quattro aree di completamento di insediamenti esistenti, e precisamente:

- D2.1. - area fra via Cavour e la ferrovia
- D2.2. - area fra la ferrovia e l'attuale circonvallazione est
- D2.3. - area a nord del mattatoio comunale
- D2.4. - aree di completamento di Coreggia.

Comprendono inoltre due aree di nuovo impianto:

- D2.5. - aree nei pressi della S.P. Alberobello - Monopoli
- D2.6. - area di Coreggia.

Per detti ambiti vigono le seguenti prescrizioni, da osservarsi sia nella redazione di Piani Particolareggiati, sia nel caso di interventi diretti:

i mt.

à; é

su-

di

14%

zona

rà

nor

izza

bbli

men-

una

cheg

i, e

a

* il periodo viene così riformulato : "Piani Particolareggiati prescritti per le zone di nuovo impianto, sia nel caso di interventi diretti per le sole zone di completamento":

a) Destinazioni d'uso ammesse:

- impianti e laboratori per l'artigianato e la piccola industria
- magazzini e depositi, silos e rimesse
- uffici, laboratori di ricerca, mostre, connessi con l'attività svolta negli stabilimenti industriali o artigianali
- impianti di trasformazione dei prodotti agricoli che sviluppino lavorazioni non in contrasto con le eventuali vicine destinazioni residenziali, quando previste
- autorimesse pubbliche
- officine meccaniche di riparazione e montaggio
- abitazioni dei soli addetti alla custodia degli impianti o del titolare dell'impresa (la cui superficie utile non dovrà essere superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive e non potrà comunque avere dimensione massima superiore a mq. 120).

b) Altezza massima consentita:

Gli edifici per uffici e abitazioni (o comunque contenenti la funzione abitativa insieme ad altre) potranno elevarsi fino a due piani fuori terra, ossia mt. 8,00.

Gli impianti industriali e artigianali, che non comprendono nello stesso edificio abitazioni, potranno raggiungere al massimo 6 mt., fatta eccezione soltanto per i volumi tecnici, i camini, le ciminiere e i silos.

c) Rapporto di copertura:

Esso non dovrà superare il 45% della superficie del lotto.

d) Ripartizione in quote e lotto minimo.

Per le zone di nuovo impianto (D2.5 e D2.6.) il Piano prevede la ripartizione del suolo edificabile in "quote".

La quota industriale è costituita da un suolo rettangolare di mt. 10,00 su fronte strada e di mt. 35,00 in profondità, per una superficie totale di mq. 350.

Il lotto edificabile sarà costituito dall'accorpamento di un numero minimo di 2 quote. Pertanto il lotto minimo è fissato in mq. 700.

Non sono consentite costruzioni a confine con altri lotti, né comunicazioni dirette tra lotti contermini.

Il Piano prescrive che il fronte stradale sia inedificato ed opportunamente attrezzato a spazio di manovra ed a parcheggio di pertinenza; la profondità

ca ne-

orazio
i,

lare
20% di
e di-

e abi-
ra, os

esso
ezione

rtizio

00 su
di mq.

inimo

azioni

amente
ondità

** abitazioni dei soli addetti alla custodia degli impianti
o del titolare dell'impresa (la cui superficie utile non
dovrà essere superiore al 20 % di quella destinata alle
attività produttive e non potrà, comunque, avere dimensioni
minima inferiore a quella prevista per l'edilizia econo-
mica e popolare - mq. 95 di superficie utile - e dimensio-
ne massima superiore a mq. 120).

minima riservata a tal fine - salvo disposto diversamente dalle tavole di Piano - sarà di mt. 10,00. Poiché si prescrive un rapporto di copertura massimo del 45%, la superficie coperta di ogni quota sarà mediamente di mq.157, i parcheggi di pertinenza incideranno per il 28% della superficie fondiaria. Per le zone di completamento (D2.1; D2.2.; D2.3.; D2.4.) il sistema delle quote potrà non essere adottato. I nuovi lotti potranno essere edificati, osservando le norme di cui ai precedenti punti a, b, c.

e) Standards urbanistici:

Gli interventi urbanistici preventivi dovranno garantire la realizzazione di spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive ed a verde nella misura del 10% della superficie dell'intera area e mq. 10 di parcheggio pubblico per ogni 100 mq. di superficie utile.

2.4.3. ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE.

Esse ricoprono un complesso di aree strettamente legate alla funzione abitativa e ad integrazione e servizio di quest'ultimo.

Gli ambiti delle attrezzature economiche, sia confermate dal Piano che di nuovo impianto, ed unitariamente riportate con apposito simbolo sulle planimetrie di progetto, sono assoggettate alle seguenti disposizioni:

a) Destinazioni d'uso ammesse:

- impianti e laboratori artigianali con meno di 10 addetti e che sviluppino lavorazioni non nocive né rumorose;
- abitazioni, limitatamente al 50% del totale delle superfici utili;
- autorimesse pubbliche;
- uffici, negozi, servizi di ristoro;
- stazioni di servizio per la distribuzione di combustibili;
- centri di vendita di prodotti agricoli;
- ritrovi e sale per lo svago e lo spettacolo.

b) Densità fondiaria ammessa:

E' prescritta la densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq. con esclusione dei volumi tecnici.

c) Altezza massima:

E' prescritta l'altezza massima di 2 piani fuori terra (mt. 8,00).

d) Rapporto di copertura massimo:
Esso non supererà il 50% del lotto.

e) Disposizioni speciali:

~~Stanti le disposizioni di legge, saranno riservati a parcheggio d'uso pubblico 10 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta.~~

Oltre a detti parcheggi ogni azienda dovrà predisporre, entro i limiti del suo lotto, 20 mq. di parcheggio per ogni unità lavorativa.

Le costruzioni potranno addossarsi al confine di proprietà e saranno sotto poste unicamente ai vincoli sui distacchi previsti dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio Comunale.

~~Le soluzioni progettuali vanno accompagnate da un grafico rappresentativo dell'intera area e/o comparto al fine di armonizzare il discorso architettonico delle varie iniziative.~~

(°), (°°), (°°°),

2.5. L'AGRO DI ALBEROBELLO.

Per l'agro di Alberobello vigono le seguenti disposizioni.

Le zone destinate all'agricoltura senza altre limitazioni che non siano in tema alle esigenze di suo sviluppo e di una sua ristrutturazione produttiva (zona E ai sensi del D.I. 1444 del 2.4.68) sono distinte in:

- Zone Agricole Normali (cfr. 2.5.1.1.)
- Zone Agricole Speciali (cfr. 2.5.1.2.).

Nell'agro sussistono inoltre alcuni ambiti territoriali sottoposti a speciali vincoli d'ordine paesaggistico ed ambientale. A tali fini il Piano individua pertanto le seguenti zone speciali:

- Zona di particolare pregio ambientale (cfr. 2.5.2.1.)
- Zone di tutela del paesaggio vegetale (cfr. 2.5.2.2.).

Entro tali zone, pur interessate anch'esse dall'uso agricolo assumono importanza ai fini della regolamentazione delle modalità insediative altri fattori di carattere naturalistico-ambientale, che postulano l'istituzione di particolari disposizioni e configurano tali zone a tutti gli effetti come "zone sottoposte a vincoli speciali".

* Si depennano i primi due rigi del punto e).

* Si depennano gli ultimi tre rigi del punto e).

(°) * Nelle presenti zone da sottoporre a P.L. e/o P.P. esteso a ciascuna maglia omogenea, dovranno essere assicurati gli standards pubblici ex D.M. 1444/68 nella misura di 22,50 mq. per ogni abitante insediato e di mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda (esclusa la viabilità, e di cui la metà da destinare a parcheggi) per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

(°°) ** Limitatamente all'area compresa nella zona destinata a nuovi insediamenti artigianali e industriali (D 1/2 e D 2/5) sottoposta a Piano Particolareggiato obbligatorio valgono le seguenti ulteriori disposizioni speciali:
- il P.P. dovrà prevedere la ripartizione dell'area in lotti della superficie minima non inferiore a mq. 500;
- su ciascun lotto, è consentita la realizzazione di una abitazione per i soli addetti alla custodia degli impianti o per il titolare dell'impresa la cui dimensione massima non potrà superare i mq. 120.

(°°°) *** 2.4.4. VERDE PRIVATO A TUTELA DELLE ABITAZIONI ESISTENTI

Tutte le residenze esistenti nella maglia compresa fra la strada Provinciale Alberobello Monopoli-Via Confine-Campo Sportivo e la Circonvallazione Est, costituite da abitazioni civili e coloniche, sono state rilevate e restano separate dalle aree destinate ad insediamenti produttivi da fasce di verde, che potranno conservare la destinazione agricola e fungeranno da filtro rispetto alle altre aree.

*** segue il punto 2.4.4^r.

Su dette unità immobiliari, oltre che opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, potranno essere effettuate anche opere di ristrutturazione edilizia con un ampliamento massimo del 20 per cento delle superfici esistenti per comprovate necessità igienico sanitarie. In tal caso dovranno essere rispettate le altezze attuali, nonché le caratteristiche architettoniche ed i materiali esistenti.

Qualora i proprietari delle aree, siano esse coperte o prive di immobili, nel tempo dovessero chiedere una variazione di destinazione d'uso degli immobili esistenti e dell'intera superficie di loro proprietà ricadenti nell'area, tale richiesta potrà essere accolta alle seguenti condizioni:

- che le destinazioni d'uso richieste siano compatibili con quelle previste per le zone artigianali indicate al punto 2.4.2.;
- che dimostrino di essere proprietari di un lotto di superficie almeno pari a quella richiesta per la costituzione del lotto minimo previsto per le zone artigianali (mq.700);
- che siano rispettate le prescrizioni e gli indici riportati al punto 2.4.2. per le zone di nuova espansione artigianale, fatta eccezione per la ripartizione del terreno in quote.

~~Per le aree di proprietà comunale ricadenti in tutte le zone sindacate, la
Amministrazione Comunale potrà prevedere destinazioni d'uso diverse perché finalizzate
alla realizzazione di attrezzature pubbliche per il tempo libero, lo
svago, lo sport, verde attrezzato ed altro, e non comportino strutture fisse.~~

(°)

(°)

* Si

* "

2.5.1. ZONE AGRICOLE.

Le concessioni edilizie in zona agricola, sia normali che speciali, possono essere ottenute solo ai fini della produzione agricola e per attività connesse con l'uso agricolo del suolo, fatta salva in caso di redazione di P.P.A., la facoltà prevista dal 1° comma dell'art.9 della legge Regionale 12.2.1979, n. 6, così come modificato dall'art.2 della Legge Regionale 31.10.1979, n. 66.

Esse possono essere ottenute dal proprietario dell'azienda, da Cooperative agricole, da affittuari, mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere soggette a Concessione.

L'edificazione di tutte le zone agricole avviene per intervento edilizio diretto, sia che esso si presenti come semplice richiesta di Concessione, sia che esso si presenti come vero e proprio "progetto di ristrutturazione agricola" (P.R.A.).

Il Progetto di Ristrutturazione Agricola (PRA) è obbligatorio per tutte le aziende con estensione superiore a 20 ha., in caso di interventi che eccedono la manutenzione o l'ampliamento "una tantum" nella misura del 15% della superficie utile dell'edificio esistente.

Il Progetto di Ristrutturazione Agricola è presentato dal proprietario della azienda interessata ed è approvato con la stessa procedura prevista per le concessioni edilizie relative.

Tale progetto è costituito dai seguenti elementi:

- 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 formazione dell'azienda;
- planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, con relativi indirizzi produttivi, riparto colture e infrastrutture di servizio;
- fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;

* Si depennano i primi quattro righe.

- (*) * "In linea generale, tenuto conto dell'esigenza di salvaguardare il più possibile la caratteristica fisionomia del paesaggio agrario, si suggerisce la conservazione dei muretti a secco esistenti l'uso della stessa tecnica per le nuove recinzioni, la messa a dimora di essenze tipiche della flora mediterranea e la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti. Particolare attenzione va posta, inoltre ai caratteri fisico edilizi e tipologici delle nuove costruzioni, che dovranno ispirarsi ai modelli di insediamenti rurali tradizionali, con l'esclusione di elementi puramente decorativi o derivanti dall'importazione di tipologie proprie di altre realtà geografiche quali tetti o pensilline inclinate ricoperte di tegole, pensilline aggettanti, porticati rettilinei o in arco, in struttura latero-cementizia, ecc.; questi ultimi potranno essere sostituiti da pergolati con sostegni in legno, in ferro o con pilastri di tufo o pietra naturale."

- consistenza occupazione dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato e per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associative, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede la concessione;
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione.

In base a tale piano possono essere autorizzate, nel rispetto delle prescrizioni di zona, e nei limiti del D.M. 2.4.1968, anche particolari attrezzature, quali impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, parchi macchine agricole, e altre costruzioni analoghe, nonché case di abitazione per salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda.

Il P.R.A. provvederà, inoltre, alla conservazione e al restauro dei trulli che ricadranno nella zona interessata.

Il progetto di ristrutturazione agricola ha una durata minima di 10 anni dalla data di approvazione ed è vincolante per l'azienda che lo presenta. Per tutta la durata di validità del progetto, l'azienda agricola potrà richiedere concessioni edilizie solo in conformità del progetto approvato.

Trascorso il termine fissato, il Piano perde ogni efficacia per le parti non realizzate e comunque la richiesta di concessione edilizia è subordinata all'approvazione di un nuovo progetto di ristrutturazione.

Eventuali varianti al Piano di ristrutturazione possono essere approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del progetto originario.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta, qualunque sia il tipo di insediamento.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie sia stata computata nel complesso dell'azienda agricola, ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, - ove previsto - nel progetto di ristrutturazione, ed è garantito con la trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari oppure, per le forme associative e cooperative, di 2° grado, con atto di impegno da stipularsi verso l'Amministrazione Comunale.

a) Insediamenti ammessi in zona agricola e caratteri della edificazione.

In tutte le zone agricole é ammesso l'insediamento di case coloniche e servizi rustici annessi, nonché di edifici per allevamenti zootecnici ed attrezzature e impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Relativamente agli impianti per allevamenti zootecnici e di tipo industriale, i quali sono ammessi limitatamente alle zone per cui si sia approvato un "piano di ristrutturazione agricola", vigono le seguenti norme:

- costruzioni eccedenti il volume fissato per i fabbricati di servizio rustico nelle specifiche norme di zona sono ammesse in seguito a convenzioni con il Comune e subordinatamente ad uno studio delle condizioni idro-geologiche dei terreni interessati; la convenzione dovrà contenere l'impegno da parte dell'operatore a realizzare tutte le opere e gli impianti di depurazione necessari a garantire limiti di accettabilità delle acque di scarico conformi alla legislazione vigente;
- la superficie minima interessata dovrà essere di mq. 10.000;
- il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto;
- l'altezza massima consentita per i fabbricati non residenziali é stabilita secondo le riconosciute esigenze;
- é ammessa l'edificazione di residenze per il personale addetto agli impianti l'alloggio non dovrà comunque avere una superficie utile superiore al 10% della superficie coperta dell'allevamento e fino ad un massimo inderogabile di 300 mq. di superficie utile;
- gli impianti dovranno distanziarsi di:
 - 200 mt. dai limiti di zona non agricola e boschiva (250 mt. nel caso di allevamenti di suini);
 - 25 mt. dagli edifici residenziali (100 mt. per i suini);
 - 10 mt. dai confini di proprietà (25 mt. per i suini);
 - 10 mt. dalle strade di progetto, e del resto secondo le disposizioni stabilite dall'art.4 del D.I. 1.4.1968, n.1404 dalle strade di uso pubblico esistenti.

Le costruzioni industriali per la prima trasformazione, la manipolazione e la conservazione dei prodotti agricoli di produzione locale ed i relativi fabbricati di servizio sono pure ammesse, limitatamente alle zone per cui si sia approvato un "Piano di Ristrutturazione Agricola" di una o più aziende,

60 B19

* il periodo viene così riformulato: "complessivamente gli alloggi per il personale non dovranno avere una superficie utile superiore al 10 % della superficie coperta dell'allevamento, con un massimo di 300 mq., ed ogni alloggio, inoltre, presenterà le caratteristiche definite dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con R.D. 28.4.1938 N.1165 e successive modifiche ed integrazioni)."

per una dimensione totale superiore ai 20 ha.

Le costruzioni di questo tipo dovranno distare mt. 100 dalle strade e rispettare le norme di altezza, densità, rapporto di copertura, prescritte dalle singole zone per gli edifici di questo tipo.

I parametri fissati dalle presenti norme per gli interventi in parola sono suscettibili di deroga ai sensi e nei modi fissati dall'art. 16 della L.S. n. 765/1967.

Per gli impianti di prima trasformazione, la manipolazione e la conservazione di prodotti agricoli, già esistenti alla data di adozione del Piano ma ricadenti su aziende di dimensioni inferiori ai 20 ha., è consentito concedere un ampliamento "una tantum" massimo del 75% della superficie utile esistente.

(°)

2.5.1.1. ZONE AGRICOLE NORMALI.

Sono così definite tutte le zone contrassegnate con apposito simbolo nelle planimetrie di piano e adibite alla produzione agricola.

a) Disposizioni circa l'edificazione.

In tali zone l'edificazione di edifici per la residenza colonica è consentita entro il limite massimo di densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq. e con le caratteristiche definite dalle vigenti disposizioni in materia di Edilizia Economica e Popolare (T.U. approvato con R.D. 28.4.1938, n. 1165 e successive modificazioni e integrazioni), e su un lotto di dimensioni minime di 6.000 mq.; per lotti inferiori a 6.000 mq. sono consentiti "una tantum" interventi di ampliamento di edifici già esistenti con un minimo di 70 mc. ovvero non eccedenti il 50% della superficie utile esistente, previo dimensionamento dei volumi - comprensivi di quelli esistenti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria fissata in 0,03 mc/mq., purché sia realizzato contestualmente il restauro dell'edificio preesistente.

In lotti di dimensioni superiori ai 6.000 mq. è inoltre consentito edificare fabbricati di servizio rustici ed annessi agricoli propriamente detti per una densità edilizia massima di 0,07 mc/mq. e purché tali manufatti non siano compresi o direttamente accorpati all'edificio colonico residenziale.

E' inoltre consentito, in tali zone, costruire edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, impianti di trasformazione ed altre opere consimi-

rispet
dalle

la sono
L.S.

vazione
a rica-
edere
istente.

nelle

nsenti-
e con
lizia
ssive
00 mq.;
di am-
cedenti
ni - com
fondia-
tauro

ificare
r una
o com-

i zoo-
nsimi-

(o) * "Nelle zone agricole sono consentiti interventi di valorizzazione di preesistenze edilizie mediante destinazioni d'uso residenziale e/o residenziali-alberghiere e/o similari; detti interventi possono prevedere operazioni edilizie di restauro e di adeguamento con progettazioni (documentanti lo stato dei luoghi e le opere a farsi) da sottoporre a preventivo vincolante parere dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica. Laddove la preesistenza è utilizzata per attività di uso e/o interesse pubblico, fatti salvi gli aspetti di salvaguardia dei valori storico-documentari e del paesaggio, previo convenzionamento finalizzato a garantire la destinazione, detti interventi possono prevedere anche ampliamenti finalizzati al potenziamento delle attività di uso pubblico: l'entità dell'ampliamento e la destinazione sono approvati dal Consiglio Comunale."

** Il periodo viene così riformulato: "Per lotti inferiori a 6.000 mq. sono consentiti "una tantum" interventi di ampliamento di edifici già esistenti con un massimo di 70 mc. purchè sia realizzato contestualmente il restauro dell'edificio preesistente".

** Il periodo viene così riformulato: "In lotti di dimensioni superiori a 6.000 mq. è inoltre consentito edificare fabbricati di servizio rustici ed annessi agricoli propriamente detti per una densità edilizia massima di 0,07 mc/mq, purchè tali manufatti, nel caso di stalle, non siano compresi o direttamente accorpati all'edificio colonico residenziale."

li, secondo gli indici e le disposizioni contenute nella precedente lett. a) del paragrafo 2.5.1.

La densità edilizia fondiaria - per edifici residenziali - potrà essere calcolata anche addizionando le superfici di più lotti non adiacenti e sprovvisti di fabbricati compresi nel territorio comunale.

Il lotto su cui si edifica dovrà in tal caso avere dimensione minima di mq. 4.000 e l'indice di fabbricabilità fondiaria su di esso non dovrà comunque superare 0,1 mc/mq.

Ai fini di tale compito si possono considerare appezzamenti ricadenti in qualsiasi tipo di zona dell'agro e quindi anche nelle zone agricole speciali, nonché in zone inedificabili per tutela del paesaggio vegetale (cfr. 2.5.2.2.) ed in zone di "particolare pregio ambientale" (cfr. 2.5.2.1.).

I fondi ed appezzamenti anche inedificati, la cui superficie sia stata computata ai fini dell'edificazione, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo (cfr. quanto già esposto nel cap. 2.5.).

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in mt. 7,00.

Le distanze minime degli edifici sono fissate come segue:

- mt. 5,00 dai confini di proprietà;
- mt. 5,00 da altri edifici esistenti nello stesso lotto.

Le distanze dalle strade si intendono fissate secondo le disposizioni stabilite dal D.I. 1.4.1968, n. 1404.

b) Disposizioni particolari.

Per aziende inferiori a 6.000 mq. e sprovviste di fabbricati è consentita "una tantum" l'edificazione di piccoli locali per annessi rustici con superficie coperta massima di mq. 15 e altezza massima di mt. 4,00. Per i distacchi vigono anche in questo caso le regole fissate nel precedente punto a).

E' fatto divieto di aprire nuove strade che si allacciano direttamente al sistema delle strade previste dal Piano Regolatore Generale perimetralmente all'abitato di Alberobello, ed in particolare alla "Circonvallazione Sud".

2.5.1.2. ZONE AGRICOLE SPECIALI.

Sono così definite le tre zone contrassegnate con apposito simbolo sulle planimetrie di piano, ritenute ad alta suscettività agricola per coltura spe-

cializzate (viticoltura) o per la zootecnia.

In particolare tutta la fascia territoriale del Canale di Pirro presenta alta suscettività per la vitivinicoltura, mentre buone suscettività zootecniche si riscontrano nelle due zone di Vaccari e della Scuola Agraria Gigante, nella fascia del territorio occidentale.

Per tali ambiti vigono le medesime norme già descritte per le zone agricole normali (cfr. 2.5.1.1.), salvo che l'indice di fabbricabilità fondiario per la residenza colonica è fissato in 0,01 mc/mq. ferme restando le caratteristiche definite nel precedente paragrafo. Ciò allo scopo di preservare tali aree da processi di frazionamento fondiario, motivati anche da esigenze residenziali, ed anzi al contrario favorire operazioni di accorpamento particellare o di consorzio cooperativo.

Anche in altre zone è consentito il computo della superficie di massimo 4 lotti non adiacenti ai fini dell'edificazione, con l'avvertenza che l'indice di fabbricabilità fondiaria applicabile sulla somma dei lotti, nel caso di edificazione in zona agricola speciale, sarà comunque di 0,01 mc/mq., anche se trattasi in parte di lotti ricadenti in Zona Agricola Normale.

In tali ambiti e specialmente in quelli di migliore suscettività zootecnica - sono consentite e incoraggiate le costruzioni per impianti zootecnici di tipo industriale secondo le norme già descritte al cap. 2.5.

Sono consentiti indici di fabbricabilità per la residenza colonica sino a 0,03 mc/mq. sempre nel rispetto delle caratteristiche nel paragrafo precedente alle aziende con superficie inferiore a 20.000 mq. in economia residenti sul fondo, cooperative agricole, affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere soggette a concessione. Per queste aziende non si terrà conto della determinazione del volume edificabile di eventuali costruzioni esistenti a trullo o a converse che abbiano complessivamente una superficie utile inferiore a 30 mq.

Per le aziende aventi estensione superiore a 20.000 mq. saranno consentiti indici di fabbricabilità per la residenza colonica, fino a 0,03 mc/mq. solo in caso di presentazione ed approvazione di un progetto di ristrutturazione agricola.

Per tutto quanto non espressamente previsto in modo specifico per le zone in questione vigono le norme già dettate per le Zone Agricole Normali (cfr. 2.5.1.1.).

ta al-
liche
nella

picole
er la
liche
da
ali,
i con-

4 lot
di
difica
ratta-

cnica
i ti-

o a
dente
sul
dirt
con-
volume
abbia-

titi
lo in
agrico

one in
2.5.1.

** il primo rigo viene così riformulato : " Anche in altre zone
è consentito il computo della superficie di più lotti".

2.5.2. ZONE DELL'AGRO DI ALBEROBELLO SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI.

Si tratta di una serie di aree esterne al centro urbano, ritenute particolarmente delicate dal punto di vista dei caratteri ambientali e paesaggistici e pertanto salvaguardate da vincoli speciali in tutela.

In particolare ricadono sotto tali vincoli speciali le seguenti categorie di aree:

- a) ambiti di particolare pregio ambientale (cfr. cap. 2.5.2.1.);
- b) ambiti di tutela del paesaggio vegetale (cfr. cap. 2.5.2.2.).

2.5.2.1. AMBITI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.

Si tratta di alcuni ambiti territoriali che rivestono particolare interesse, sia per la presenza di una diffusione cospicua di piccoli trulli, sia per la presenza di colture agrarie e di opere e manufatti artificiali che sono altamente caratteristici del paesaggio agrario della Murgia e come tali di sicuro interesse ambientale.

Il Piano vi prescrive perciò particolari norme di tutela e di valorizzazione ambientale e turistica si tratta più precisamente dei seguenti ambiti, indicati con apposito simbolo sulle planimetrie di piano:

- a) ambito di Monte del Sale;
- b) ambito della provinciale Alberobello - Canale di Pirro, nei pressi della Masseria Colarossa;
- c) ambito di Coreggia;
- d) ambito di Bosco Selva - Marraffa;
- e) ambito di Monte Tondo.

In tali ambiti, trattati in linea generale come zone agricole normali e quindi assoggettati alle norme previste per quelle zone (cfr. 2.5.1.1.), vigono le seguenti disposizioni speciali:

a) Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso dovrà essere agricola o turistica. E' perciò consentito l'impianto di case coloniche, anche con eventuali locali annessi ad uso agriturismo, non eccedenti comunque il 30% della superficie utile complessiva.

siva dell'immobile. ~~E' inoltre consentito l'impianto di strutture extra ed
berghiere, quali campeggi, o residenze per il turismo sociale di attrezza-
ture per il tempo libero e lo sport o per attività culturali.~~

Non é ammesso l'impianto di stabilimenti di tipo industriale, neppure se collegati con le attività agricole (come impianti per la zootecnia su scala industriale e impianti di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli).

b) Limiti all'edificazione:

le costruzioni dovranno rispettare la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita é di mt. 7,00. Tutte le nuove costruzioni sono soggette al parere preventivo della Soprintendenza ai Monumenti di Bari; esse cureranno di armonizzarsi con l'ambiente ed osserveranno opportuni caratteri fisico-edilizi e tipologici.

~~Limitatamente all'ambito di Coreggia potranno essere consentite deroghe, le quali saranno disciplinate dal Piano Particolareggiato obbligatorio prescritto per l'ambito di residenza estensiva C1v7 previo apposito consenso delle aziende esistenti.~~

I trulli esistenti saranno sottoposti a restauro e risanamento conservativo, ne é vietata la demolizione, se non delle superfetazioni recenti, sono consentiti ampliamenti di massimo 20 mq. su fondi inferiori a 4.000 mq. purché si operi il contemporaneo restauro del trullo e comunque secondo modo che non alterino l'edificio preesistente, sentito sempre il parere della Soprintendenza ai Monumenti di Bari, da esprimersi entro 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte dell'Amministrazione Comunale.

c) Disposizioni particolari.

E' fatto obbligo di conservare le colture tradizionali della zona, in particolare l'oliveto e di mantenere e non manomettere le opere di recinzione esistenti (muretti a secco). E' inoltre fatto obbligo di conservare gli alberi d'alto fusto caratteristici della macchia mediterranea in particolare il fragno, il leccio, il cerro, la roverella e simili essenze arboree; ogni pianta olivo o di tali essenze abbattuta dovrà essere sostituita da almeno tre piante d'alto fusto scelte tra quelle tipiche della flora locale.

2.5.2.2. A:BITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO VEGETALE.

~~tra al~~
~~prezzo~~
re se
su sca-
dotti a

* Si depennano i tre rigi e si sostituisce con : "sono inoltre con-
sentiti gli interventi agroturistici di cui alla legge regionale
22.5.1985, N. 34."

0,03 mc/
ruzioni
i di Ba
opportu-

eghe, le
~~pre-~~
~~esione~~

* Viene soppresso il periodo.

ervati-
i, sono
mq.
ondo mo
re della
dal rice

in parti
zione
gli al-
icolare
ee;
ta da al
locale.

Si tratta di tutte le principali aree del territorio comunale in cui sussistono cospicue estensioni di boschi e macchie ed in cui è in atto il fenomeno ripullulamento della flora spontanea della Murgia dei Trulli.

Ai fini di tutelare i caratteri floristici e idrogeologici del territorio, in tali aree il Piano prescrive l'assoluta inedificabilità, anche a prescindere dalla sopravvivenza nel tempo del bosco e delle macchie.

Tali aree dovrebbero inoltre essere soggette ad operazioni di valorizzazione, sia attraverso il rimboschimento e la cura del manto vegetale, sia attraverso l'eventuale impianto ai loro margini di attrezzature che ne rendano possibile una migliore utilizzazione a scopi ricreativi o scientifici.

Per tale ragione, il Piano prevede per le principali e più estese di queste aree la creazione di parchi naturali e di eventuali riserve naturalistiche, da inserirsi in futuri programmi comprensoriali, previa la redazione di specifici Piani attuativi.

Le aree per cui si indicano tali politiche sono quelle di Monte Tondo e Monte La Guardia, nonché l'area di Bosco Selva, già ora funzionante come parco attrezzato.

In tali Piani attuativi si dovranno prevedere opportune opere di infrastrutturazione ed attrezzature per l'accesso a tali zone e per il ristoro e lo svago, in maniera tale da non deturpare il carattere del paesaggio, oltre ad una generale opera di sistemazione e valorizzazione dei boschi e delle macchie.

2.6. AREE VERDI ATTREZZATE E DI PUBBLICI SERVIZI (Zone F ai sensi del D.I. 2.4.68).

Le aree verdi attrezzate e di pubblici servizi costituiscono i luoghi deputati alla vita di relazione ed ai rapporti sociali.

La loro realizzazione ed i manufatti che vi saranno realizzati richiedono di conseguenza un alto impegno progettuale e tecnico-esecutivo ed un'attenta funzione di controllo da parte degli Organi preposti.

Le planimetrie del Piano provvedono a precisare sia l'organizzazione generale delle aree verdi attrezzate e di pubblici servizi, sia le destinazioni di uso ammesse che sono da intendersi preclusive di ogni altra forma di utilizzazione.

In dette aree, ove non ne sia esplicitamente prescritto il divieto, è ammes

sa l'esecuzione di manufatti ed edifici sia a carattere permanente che provvisorio che rispondano alle destinazioni prescritte e che siano di competenza pubblica dell'Ente locale, come di altri Enti pubblici. Sono pure consentiti tutti gli interventi di ampliamento e rifacimento dei manufatti eventualmente esistenti e le opere infrastrutturali, di arredo e di sistemazione in grado di renderle pienamente aderenti al compito istituzionale.

Sia le aree libere destinate a pubblici impianti, sia quelle destinate a parco, gioco e sport, saranno convenientemente sistemate a giardino, prato e prato alberato, mediante essenze scelte fra quelle tradizionali della flora locale; almeno un terzo del terreno del lotto sarà alberato nonché provvisto di quei manufatti che ne migliorino la fruibilità (panchine, fontanine, muri di protezione verso l'esterno, tettoie ecc.).

Le aree verdi attrezzate sono suddivise in quattro gruppi:

- attrezzature prescolari e della scuola dell'obbligo (cfr. 2.6.1.);
- attrezzature di interesse comune (cfr. 2.6.2.);
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (cfr. 2.6.3.);
- parcheggi di uso urbano (cfr. 2.6.4.).

Per ciascuna di esse vigono disposizioni particolari ad integrazione di quelle già espresse.

2.6.1. ATTREZZATURE PRESCOLARI E DELLA SCUOLA DELL'OBBLIGO.

Esse comprendono quattro tipi di attrezzature, riportate sulle planimetrie di Piano con appositi simboli:

- attrezzature di asilo nido
- attrezzature di scuola materna
- attrezzature del 1° e 2° ciclo dell'obbligo scolastico (scuole elementari)
- attrezzature del 3° ciclo della scuola dell'obbligo (scuola media inferiore).

In caso di più edifici su lotti contermini sarà cura dell'Amministrazione Comunale, coordinare il progetto di due o più manufatti in modo che essi si addossino al confine e siano provvisti di passaggio coperto.

Per ogni 100 mc. di costruzione é d'obbligo sistemare 5 mq. di area per

parcheggio.

a) Attrezzature di asilo nido.

Il FRG istituisce 4 plessi di nuovo impianto entro il centro urbano di Alberobello.

Un quinto plesso, proveniente dalla riconversione dell'esistente edificio di scuola materna, con opportuno ampliamento, è ubicato a Coreggia.

I plessi sono dimensionati tutti su uno standard di 0,5 mq. abitante insediato nell'area servita.

La densità fondiaria massima è stabilita in 1,5 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di 4,5 mt., con estensione su un solo piano.

Il Rapporto di copertura non dovrà superare il 30% della superficie totale del lotto, come effetto di una attribuzione non inferiore a 7 mq. per bambino.

b) Attrezzature di scuola per l'infanzia.

Si istituiscono 5 plessi di nuovo impianto, di cui 4 nel centro urbano ed 1 a Coreggia.

I plessi sono dimensionati su uno standard di 1,25 mq. abitante insediato nell'area servita.

La densità fondiaria massima è fissata in 1,5 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici è fissata in 4,5 mt. con estensione su un solo piano.

Il rapporto di copertura non dovrà superare il 30% della superficie del lotto, come effetto di un'attribuzione non inferiore a 7 mq. per bambino.

c) Attrezzature per il 1° e 2° ciclo dell'obbligo.

L'attuale scuola elementare viene riconvertita per usi pubblici di tipo sociale. Il Piano prevede perciò la creazione di due nuovi plessi di scuola elementare ad Alberobello; il primo di nuovo impianto per una popolazione di 4.100 abitanti nell'area di via Barsento - via Vaccari; l'altro nell'area di via Cavour a servizio di una popolazione di 5.459 abitanti.

Un terzo plesso di scuola elementare è ubicato a Coreggia, riconfermando e potenziando l'attuale scuola.

Tutti i plessi sono dimensionati su uno standard di 2,5 mq. abitante insediato nell'area servita.

La densità fondiaria massima è fissata in 1,5 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 8,00 per il plesso di Coreggia e per quelli di Alberobello, che si sviluppano su due piani.

Il Rapporto di copertura non dovrà superare il 30% della superficie del lotto per la scuola di Coreggia ed il 20% della superficie del lotto per le scuole di Alberobello.

L'edificio dell'attuale Istituto Tecnico Agrario sarà sottoposto a riattamento funzionale radicale, per essere destinato ad uso di scuola media superiore di 2° grado.

Gli edifici dei due plessi di Alberobello saranno dotati di palestra (nel caso del plesso di via Barsento da progettare ed usare in maniera integrata con la scuola media inferiore adiacente).

d) Attrezzature del 3° ciclo della scuola dell'obbligo.

Il lotto dell'attuale scuola media viene destinato dal piano per attrezzature di interesse comune.

Di conseguenza il Piano prevede l'istituzione di un plesso di nuovo impianto che dovrà sostituire totalmente in futuro anche il servizio oggi offerto dallo edificio sito nei pressi dell'Istituto Tecnico Gigante.

Il nuovo plesso è ubicato nell'area di via Barsento - via Vaccari in congiunzione con il lotto della nuova scuola elementare ed è dimensionato su uno standard di mq. 1,75 per abitante residente.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare 1,5 mc/mq. L'altezza massima è fissata in 8 mt. corrispondente a due piani.

Il rapporto di copertura non dovrà superare il 25% della superficie del lotto.

L'edificio sarà dotato di palestra dimensionata in modo da ospitare un campo da pallacanestro regolamentare; verranno inoltre predisposti sul terreno libero impianti di corsa, salto e lancio nonché campi di pallacanestro e pallavolo, secondo le disposizioni vigenti.

L'edificio sarà inoltre dotato di una biblioteca, che pure sarà utilizzata congiuntamente con la vicina scuola elementare.

2.6.2. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Le aree designate dal Piano come destinate ad impianto ed attrezzature di interesse comune ed opportunamente contrassegnate sulle planimetrie di progetto, potranno ospitare le seguenti attività:

- servizi religiosi
- servizi sanitari
- servizi amministrativi e servizi pubblici in genere
- servizi culturali, sociali e assistenziali.

Tali attrezzature sono ubicate di preferenza dal Piano nell'area definita di centro-città, lungo il corso Vittorio Emanuele e nella piazza del Popolo (cfr. quanto precisato al cap. 2.2.1.). Oltre a tali attrezzature centrali, il Piano prevede il riutilizzo per tali funzioni dei lotti dell'attuale scuola media in via Gigante e dell'attuale scuola elementare in via Dante, che saranno di preferenza destinate a funzioni di tipo sociale e culturale.

Il Piano prevede inoltre l'ampliamento dei servizi religiosi della parrocchia di Monti, con l'attribuzione a tale scopo di un'area già di proprietà ecclesiastica nei pressi dell'Opera "don Guanella".

Si prevede infine il riutilizzo per tale scopo dell'antica Masseria dei conti d'Acquaviva in piazza del Popolo che potrà essere adibita a servizi civici o culturali.

Sia per le attrezzature di progetto che per quelle confermate vigono le seguenti disposizioni:

- densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq.;
- altezza massima non superiore a mt. 8 ad esclusione dei volumi tecnici;
- rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie del lotto riservato a ciascuna attività.

Quando dette aree rientrano nel perimetro di P.P. dalla cui normativa sono stralciate in quanto Pubblici servizi, le prescrizioni relative alla densità edilizia, all'altezza massima ed al rapporto di copertura potranno essere aumentati in deroga e con le modalità previste dalla legislazione vigente in sede di Piano Particolareggiato.

Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione volumetrica e formale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste nelle immediate adiacenze della Chiesa dei SS. Medici.

In questo caso è necessario che tali attrezzature vengano risolte nel conte-

sto dal P.P. dell'area-progetto appositamente definito nella tavola F4(V) di PRG, curando con particolare attenzione che la previsione di eventuali nuovi volumi sia tale da assicurare non solo un idoneo inserimento nella zona, ma anche il rispetto della cortina dei fabbricati prospicienti la Chiesa stessa.

2.6.3. SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT.

Essi comprendono:

- i nuclei elementari di verde
- i giardini e parchi di quartiere
- il gioco per bambini da 3 a 6 anni
- il gioco per bambini da 6 a 11 anni
- il gioco e lo sport per ragazzi da 11 a 14 anni
- lo sport per i ragazzi e gli adulti oltre i 14 anni.

Ad eccezione dell'ultima categoria, non é consentita l'edificazione in tali aree di manufatti permanenti; quelli provvisori saranno ammessi per una superficie non superiore al 10% dell'area.

Di regola quindi tutte le aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport saranno inedificati e sistemate a giardini, prati e prati alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore funzione.

In particolare le aree destinate al gioco dei bambini dai 3 agli 11 anni saranno provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli, fontane e quanto altro necessario all'attività all'aria aperta dell'infanzia; esse saranno infine recintate con pietrame fino all'altezza di mt. 0,50 e con rete metallica fino alla quota di mt. 2,50.

Le attrezzature sportive, sono infine ubicate in parte nell'area dell'attuale stadio, in parte a Coreggia ed in parte a Bosco Selva. Esse prevederanno un campo di calcio regolamentare, un campo di atletica per allenamenti, nonché campi da pallacanestro e da tennis.

Vi saranno inoltre realizzati una piscina e un palazzetto dello sport coperto con palestra ginnica e campo di pallacanestro e quanto altro necessario alla pratica dello sport al coperto. Le limitazioni di cui al capoverso precedente non vigono per questa zona.

Le aree per i nuclei elementari di verde e per il gioco fino a 11 anni sono

concentrate dal Piano nei nuclei di servizio integrati dalle singole unità di abitazione, in prossimità degli edifici di asilo nido e scuola materna.

Gli standard applicati sono rispettivamente: per il N.E.V.3 mq/abitante, per il gioco fino a 6 anni, 0,4 mq/abitante, per il gioco da 6 a 11 anni 0,6 mq/abitante.

Il verde attrezzato per lo sport dagli 11 ai 14 anni, calcolato in base ad uno standard di 1 mq/abitante, è localizzato per intero nel nucleo di servizi dell'unità d'abitazione integrata, sito presso via Barsento - via Vaccari, in adiacenza ai plessi di scuola elementare e media.

Il verde attrezzato per parco di quartiere (nella misura di 2 mq. per ogni abitante del centro urbano) è concentrata nei pressi di via Barsento.

Infine il Piano prevede l'impianto di un vasto "parco urbano" secondo uno standard di 15 mq/abitante, ed ubicato sulla collina di Monte Olimpo, prospiciente sulle due aree di trulli di Aia Piccola e Monti.

Tale parco conterrà attrezzature per il tempo libero ed il ristoro ad esclusione di manufatti permanenti, sarà dotato di percorsi pedonali opportunamente pavimentati, di piazzole panoramiche ed elementi di arredo necessari alla ricreazione dei cittadini. Particolare cura dovrà essere posta nella conservazione nell'arricchimento del patrimonio floristico ed in particolare di quello tradizionale della Murgia dei trulli. Per l'estrema delicatezza del si to, il parco è sottoposto a P.P. obbligatorio.

Per le costruzioni residenziali esistenti entro le aree vincolate a verde attrezzato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 della legge 5.8.1978, n.457 ed al punto 1.2.1. della presente norma.

2.6.4. PARCHEGGI DI USO URBANO.

Al di fuori dei perimetri dei P.P. obbligatori, i quali - a seconda della zo na ed ai sensi del D.I. 2.4.1968 - provvederanno a predisporre al loro interno le aree a parcheggio, il Piano provvede ad indicare sia direttamente, negli slarghi e nelle piazze (con apposito simbolo sulle planimetrie di progetto), sia indirettamente attraverso la normativa cui devono attenersi i nuovi interventi, le zone da destinare a parcheggio pubblico.

In particolare il Piano indica alcune aree specifiche di parcheggio sia a ridosso dei nuclei di servizio integrati, sia a ridosso delle aree urbane pedonalizzate e dell'area centrale.

Per i nuclei di servizi di Unità d'abitazione, si prevede una quota di 1 mq/ab. per parcheggi.

Per l'area di centro-città lungo Corso Vittorio Emanuele e piazza del Popolo il fabbisogno calcolato in base a uno standard di 0,5 mq./ab. è soddisfatto in parte dalle aree di parcheggio già esistenti e confermate; il fabbisogno supplementare è soddisfatto con le nuove aree di parcheggio presso il terminal turistico di nuovo impianto e con alcune altre piccole aree indicate nella planimetria di piano.

Il PRG prevede inoltre l'installazione di un'area pubblica attrezzata di parcheggio e deposito di autocarri ed autotreni in prossimità della nuova zona industriale.

Tutte le zone citate saranno opportunamente sistemate nel fondo e nettamente distinte dalla circolazione mediante una protezione dalla strada nella direzione del senso di marcia, costituita da marciapiede o aiola.

2.7. ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI DI INTERESSE TERRITORIALE.

Le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse territoriale costituiscono momenti salienti della nuova rete di relazioni interne ed esterne del centro urbano di Alberobello e costituiscono perciò anche elementi portanti della nuova struttura urbana che il Piano cerca di configurare.

In appoggio al rafforzamento dell'area di centro-città, il Piano tende pertanto ad inserire alcune attrezzature di rilevanza territoriale site in punti strategici della struttura urbana.

Tali attrezzature sono concentrate nei seguenti ambiti:

- a - area dell'Ospedale (cfr. 2.7.1.)
- b - area del Foro Boario (cfr. 2.7.2.)
- c - area dell'Istituto Tecnico Agrario "Gigante" (cfr. 2.7.3.)
- d - area del nuovo Centro Turistico (cfr. 2.7.4.).
- e - area del mattatoio (2.7.5.).

Per la prima e l'ultima si tratta di una conferma di vecchi impianti con op-

portuni adeguamenti, per le altre tre si tratta di attrezzature completamente rinnovate o del tutto nuove.

Per dette aree, in ottemperanza alla destinazione d'uso specifica indicata nelle planimetrie di piano è consentita l'esecuzione di manufatti e edifici, sia a carattere permanente che provvisorio, che rispondano alle destinazioni pre-scritte e che siano di competenza pubblica dell'Ente locale, come di altri Enti pubblici; sono altresì consentiti tutti gli interventi di ampliamento e rifacimento dei manufatti esistenti e le opere infrastrutturali di arredo e di sistemazione, ad eccezione della sopraelevazione.

Anche ai sensi delle disposizioni vigenti, a 100 mq. di superficie lorda corrisponderanno 80 mq. di spazio libero attrezzato per la metà a verde e per l'altra metà a parcheggio; le aree libere saranno sistemate a giardino, prato e prato alberato mediante essenze d'alto fusto scelte fra quelle tradizionali della flora locale.

Ad integrazione di tali disposizioni generali, vigono alcune disposizioni particolari, enumerate nei paragrafi che seguono.

2.7.1. L'OSPEDALE.

Per le attrezzature ospedaliere il PRG conferma gli impianti esistenti garantendosi delle possibilità di opportuni adeguamenti dimensionali ed in particolare di un miglior sistema di accessibilità ad essi.

L'area ospedaliera resta perciò confermata nell'attuale sede di Viale Regina Margherita, con un'allargamento dell'area destinata allo scopo, in diretta contiguità con l'attuale lotto.

Ciò permette un miglioramento del sistema d'accesso (vedi planimetrie di piano), anche per un eventuale specializzazione degli accessi stessi, e un allargamento delle disponibilità di parcheggio.

Stanti questi elementi, gli eventuali interventi di nuova costruzione e ricostruzione si atterrano comunque ai seguenti indici:

- densità fondiaria: non superiore a 3 mc/mq;
- altezza massima: non superiore a mt. 11;
- rapporto di copertura: non superiore al 30% del lotto.

2.7.2. IL FORO BOARIO.

Il PRG indica per il Foro Boario una nuova ubicazione in prossimità della via di confine con l'accesso dalla nuova Circonvallazione.

Il lotto previsto ospiterà attrezzature ed uffici, spazi per la contrattazione delle merci e l'esposizione del bestiame, attrezzature di ricovero fisso per il bestiame stesso.

Gli indici edilizi sono così stabiliti:

- densità edilizia fondiaria: non superiore a 1,5 mc/mq;
- altezza massima dei fabbricati: non superiore a mt.8;
- rapporto di copertura: non superiore al 30% del lotto.

2.7.3. L'ISTITUTO TECNICO AGRARIO.

Il Piano provvede ad indicare una nuova sede dell'Istituto in un area prossima all'attuale, ma meglio adatta a futuri eventuali ampliamenti, già di proprietà pubblica e attualmente occupata dall'azienda zootecnica dello stesso Istituto. Tale azienda si prescrive venga posta in un luogo extraurbano, tale da non creare problemi di inquinamento che presto insorgerebbero nell'attuale sito, ormai raggiunto dagli sviluppi residenziali del centro urbano.

Per l'ubicazione dell'azienda ci si potrà avvalere delle speciali disposizioni stabilite per gli stabilimenti zootecnici in zona agricola (cfr.cap.2.5.).

La nuova sede dell'Istituto viene servita direttamente da un'arteria di traffico di distribuzione urbana, collegata alle linee di traffico territoriali.

La densità fondiaria non dovrà superare i 2,5 mc/mq.

L'altezza massima consentita per gli edifici è di mt.8

Il rapporto di copertura non dovrà superare il 35% del lotto.

L'edificio dovrà essere dotato di biblioteca, palestra, spazi di laboratorio per l'attività connesse con le discipline insegnate, una mensa per gli alunni, alloggio per il personale di custodia, di dimensione massime di 150 mq.

Esso dovrà inoltre disporre di attrezzature per lo sport all'aperto, comprensive di un campo da pallacanestro e da pallavolo e di piste per l'attività atletiche.

L'edificio dovrà osservare i distacchi dalle strade e dai confini del lotto

previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme di leggi vigenti.

E' inoltre consentito l'impianto di locali (o edifici autonomi) per l'alloggio degli studenti residenti fuori sede.

2.7.4. IL CENTRO TURISTICO.

Trattasi di un'attrezzatura del tutto nuova, ad ubicarsi lungo via Indipendenza, in diretta vicinanza con le aree di maggior interesse turistico di Alberobello.

Essa è concepita come un terminal d'arrivo o smistamento dei turisti, che funga anche da struttura promozionale per la visita ad Alberobello e alle altre attrattive turistiche del comprensorio dei Trulli e delle Grotte, svolgendo perciò un ruolo d'importanza vastamente territoriale, ed inoltre sia in grado di offrire luoghi di svago e di ristoro per i numerosi turisti che affollano Alberobello per molti mesi dell'anno.

Si tratta quindi di un centro polifunzionale che dovrà accogliere da una parte strutture di vero e proprio terminal automobilistico (stazione autobus ed autocorriere, parcheggi e rimesse) d'altro lato le strutture di promozione turistica (agenzie di viaggio, uffici informazioni, agenzie per la prenotazione alberghiera e per visite organizzate nell'intero comprensorio), attrezzature culturali (sale per esposizioni d'arte e artigianato locale, sale per riunioni e convegni o per manifestazioni culturali e artistiche) ed infine attrezzature per il ristoro.

L'enorme delicatezza di una struttura così complessa e del sito su cui dovrà insistere, implica la necessità della redazione di un P.P. d'iniziativa pubblica dell'intera area, comprensivo anche dell'area libera già attrezzata presso largo Martellotta.

Il Piano Particolareggiato dovrà attenersi agli orientamenti di destinazione d'uso testè citati e alle seguenti disposizioni edilizie:

- densità fondiaria massima consentita: 1,5 mc/mq.;
- l'altezza dei fabbricati sarà tale che la copertura degli edifici non superi la quota stradale più bassa degli edifici a trullo della sovrastante area di Aia Piccola (edifici prospicienti le vie G. Verdi e Duca degli Abruzzi).

Inoltre le coperture degli edifici dovranno essere accessibili al pubblico e

sistemate a terrazze e giardino pensile.

Il rapporto di copertura dell'area non dovrà superare il 25% della superficie del lotto.

2.7.5. IL MATTATOIO.

Per tale attrezzatura, il PRG conferma gli impianti già esistenti, garantendo si della possibilità di opportuni adeguamenti dimensionali ed in particolare di un miglior sistema di accessibilità ad essi.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione e ricostruzione si atterranno ai seguenti indici:

- densità fondiaria: non superiore a 2,5 mc/mq.
- altezza massima: non superiore a mt. 8
- rapporto di copertura: non superiore al 30% del lotto.

2.8. FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI CANALI DI COMUNICAZIONE E DELLE ATTREZZATURE CIMITERIALI.

Il Piano, ai sensi delle leggi vigenti, stabilisce l'inedificabilità assoluta delle fasce territoriali direttamente contigue ai principali canali di comunicazione presenti nel territorio comunale. In particolare dispone quanto segue:

a) Distanze minime a protezione del nastro stradale e ferroviario da osservare nell'edificazione all'interno e all'esterno dei centri abitati.

Anche ai sensi di quanto disposto dal D.I. 1.4.68, n°1404, vigono le seguenti disposizioni circa le distanze minime da osservare nell'edificazione, intendendo si che per il terreno ivi ricadente sia osservato il divieto di edificazione e fatto salvo il diritto del proprietario al volume fabbricabile in relazione alla densità fondiaria di zona prescritta dal Piano:

- fascia di rispetto di m.30 dal ciglio stradale per le strade statali;
- fascia di rispetto di m.20 dal ciglio stradale per le strade provinciali;
- fascia di rispetto di m.30 dalla ferrovia del Sud-Est in tutto il tratto ricadente nel territorio comunale di Alberobello, calcolata a partire dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, anche a prescindere dalla

estensione sul piano di campagna della scarpata di sostegno.

- fascia di rispetto della viabilità interna residua: è istituita zona per zona dagli strumenti urbanistici, ai sensi di quanto disposto dal D.I. 1.4.68, n° 1404.

Per le costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 della legge 5.8.1978, n°457 ed al punto 1.2.1. della presente normativa. Inoltre, nella fascia di rispetto stradale, potranno comunque trovare luogo le installazioni di stazioni di servizio per il rifornimento di carburante.

b) Vincolo cimiteriale.

Nell'area di rispetto cimiteriale definita nella tavola F4(V) di Piano vige il vincolo cimiteriale, che fa divieto di costruzioni in elevato di manufatti abitativi anche a destinazione rurale, nonché di escavo di pozzi, anche ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme di igiene in vigore.

c) Zone alberate.

A puntualizzazione del carattere paesaggistico di talune zone e percorsi, il Piano ne prescrive la forestazione mediante alberi di alto fusto, scelti fra le essenze tradizionali della Murgia dei Trulli (in particolare lecci).

2.9. A'BITI INSEDIATIVI SOTTOPOSTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO OBBLIGATORIO.

Sono sottoposti al vincolo di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero obbligatorio di iniziativa pubblica i seguenti ambiti territoriali:

- tutti gli ambiti B1.1., B1.2., e B1.3. (aree di ristrutturazione comprese nel nucleo centrale urbano);
 - gli ambiti residenziali di nuovo impianto C1.1., C1.2., C1.5., C1.6., C1.7., C2.1., C2.2., C2.3., C2.4., C2.5., C2.6.;
 - l'area del centro turistico di via Indipendenza.
 - l'area di nuova espansione industriale e artigianale compresa fra la S.P. Alberobello-Monopoli, via Confine-il Campo Sportivo-la Circonvallazione.
- Nei restanti ambiti (e relative aree progetto) è consentito il ricorso al Piano

no Particolareggiato di iniziativa pubblica o al Piano di lottizzazione convenzionata, fatta eccezione per quelle zone ed aree nelle quali le presenti norme consentono espressamente il rilascio della concessione edilizia diretta o delle autorizzazioni. (°)

Nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazione specifica di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, non comporta necessità di variante allo strumento urbanistico medesimo.

Per gli interventi negli ambiti A1 - A2 - B1 - B3 - B4 - B5, in caso di contrasto fra le norme concernenti la visuale libera e quelle attinenti alle distanze fra fabbricati, si applicano le prime disposizioni.

Nelle zone di Piano Regolatore tipizzate nelle tavole, le recinzioni di proprietà sono realizzate con muretti a secco per un'altezza di mt.1,20 e per tutto il perimetro cancellate.

Per quanto attiene l'apertura di nuove strade o la prosecuzione della viabilità esistente, fatta eccezione per gli ambiti A1. e A2., per tutte le altre zone di PRG, la larghezza delle sedi stradali (salvo maggiori dimensioni previste dal PRG), deve essere di mt. 10,00.

Nei casi in cui preesistenti situazioni di fatto non lo dovessero consentire, la larghezza della sede stradale deve essere determinata in prosecuzione degli allineamenti e comunque deve essere non inferiore a mt.3,00.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere la concessione di costruzione in deroga alle presenti norme e al vigente strumento urbanistico.

er-
ne
lle
esi-
ger-
at-
con-
anze
pro-
ire-
fil-
one
dal
ire,
i-
licen
isti

(*) ** E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di provvedere alla approvazione di tali Piani entro i limiti di operatività di due Programmi Pluriennali (5 anni) dalla approvazione della presente variante al PRG - scadendo tale termine in alternativa i privati potranno avvalersi dello strumento del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata."

** Il rigo viene così riformulato : "Sull'intero territorio comunale, fatta eccezione per quelle zone per le quali il Piano prevede una diversa normativa, le recinzioni di proprietà"

I N D I C E

1.	DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	pag.	1
1.1.	Premessa ed elaborati di piano	"	"
1.2.	Modi di attuazione del piano	"	4
1.2.1.	Interventi urbanistici preventivi	"	"
1.2.2.	Indici edilizi ed urbanistici	"	8
2.	DISPOSIZIONI SPECIALI	pag.	12
2.0.	Premessa	"	"
2.1.	Ambiti insediativi di carattere storico-artistico	"	18
2.1.1.	Ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione della tipologia del trullo	"	"
2.1.2.	Edifici singoli; complessi insediativi e manufatti di carattere storico-artistico ed aree circostanti costituenti parti integranti di essi	"	26
2.1.2.1.	Manufatti e complessi monumentali intangibili di valore storico ed artistico ed aree circostanti costituenti parte integrante di essi	"	"
2.1.2.2.	Complessi edilizi di valore testimoniale	"	28
2.2.	Ambiti insediativi parzialmente o totalmente edificati, da completare o ristrutturare	"	31
2.2.1.	Ambiti insediativi compresi nel nucleo centrale urbano	"	"
2.2.2.	Ambiti di insediamento compresi nell'abitato urbano di Alberobello	"	37
2.2.3.	Ambiti insediativi compresi nel centro abitato di Correggia	"	38
2.3.	Ambiti insediativi di nuovo impianto	"	40
2.3.1.	Ambiti urbani	"	41
2.3.2.	Ambiti di residenza turistica	"	49
2.3.2.1.	Ambiti di residenza turistica	"	"
2.3.2.2.	Ambiti di residenza turistico-stagionale	"	50
2.3.2.3.	Ambiti di residenza alberghiera	"	51
2.4.	Ambiti insediativi economico-produttivi di carattere industriale e artigianale	"	52
2.4.1.	Zone industriali	"	"
2.4.2.	Zone artigianali	"	54
2.4.3.	Attrezzature economiche varie	"	56
2.5.	L'agro di Alberobello	"	57
2.5.1.	Zone agricole	"	58