

COMUNE DI
Cisternino
provincia di Brindisi



PIANO **R**EGOLATORE **G**ENERALE

Variante non sostanziale
Zone a destinazione produttiva D1 e D2

Sindaco
Dott. Lorenzo Perrini

Assessore all'Urbanistica
Mario Luigi Convertini

RUP Dirigente III Settore - Natura e strutture
Ing. Angela Bomba

Progettista
Arch. Gianluca Andreassi

Gruppo di lavoro
Arch. Pian. Andrea Tassinari

**Stralcio Norme Tecniche
di Attuazione**

CAPO II - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Dall'approvazione della presente Variante viene modificato l'**Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE** delle NTA del vigente PRG, relativamente al p.to 2), che viene sostituito come segue:

p.to 2) **ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE (zone D ed E)**

- ZONE D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi; sono articolate in:
 - Zona D1 Area per attività produttive (già zona D1 e D2.1)
 - Zona D2 Area produttiva mista in attuazione del PRG vigente (già zona D2.2)
 - Zona D3 Area per attrezzature turistiche

Dall'approvazione della presente Variante e di quanto previsto ai successivi artt. 16_Var e 17_Var, perdono di efficacia gli articoli delle NTA del vigente PRG di seguito elencati:

- Art. 16 - SUDDIVISIONE DELLE AREE IN ATTIVITÀ PRODUTTIVE
- Art. 17 - ZONE D: AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICHE, lettere a) e b), ossia i commi da 1 a 17.

I predetti articoli vengono sostituiti come segue.

Art. 16_Var - SUDDIVISIONE DELLE AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE - ELABORATI DELLA VARIANTE

(1) - Il P.R.G. individua nelle tavole 2-9-11-12-13-14 (zone omogenee) le zone destinate ad attività produttive suddividendole in zone D e zone E.

(2) - Le tavole 2-9-11-12-13-14 del PRG, nelle parti relative alle zone omogenee D1 e D2, sono sostituite dagli elaborati della presente Variante.

(3) - La presente Variante al P.R.G. si compone dei seguenti elaborati grafici:

LA VARIANTEPRG

- VAR.01 VariantePRG: il nuovo perimetro delle zone D1 e D2
- VAR.02 VariantePRG: lo stato di fatto
- VAR.03 VariantePRG: le zone

- VAR.04 VariantePRG: la zonizzazione
- VAR.05 VariantePRG: le Unità Minime di Intervento
- VAR.06 VariantePRG: i meccanismi attuativi
- VAR.07 VariantePRG: le categorie di intervento
- VAR.08 VariantePRG: la tutela dei beni diffusi del paesaggio agrario

IL SISTEMA DELLE TUTELE

- T.01 Il sistema delle tutele: le previsioni dei piani sovraordinati e i vincoli
- T.02 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: le previsioni del PPTR
- T.03 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: le previsioni del PAI
- T.04 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: elettrodotto e relativa fascia di rispetto

ALLEGATI

- A.01 PRG vigente e proposta di Variante: la zonizzazione vigente e il nuovo perimetro delle zone D
- A.02 PRG vigente e proposta di Variante: la viabilità
- A.03 Piano degli Insediamenti Produttivi PIP e proposta di Variante

(4) - Il contenuto degli elaborati di cui al comma (3) sostituisce integralmente quanto previsto dal PRG vigente per le aree identificate nella Tavola VAR.01 come "Nuova Perimetrazione Variante PRG - Zona D1 e D2".

(5) - Gli allegati A.01, A.02 e A.03 non hanno valore prescrittivo.

Art. 17_Var - ZONE D: AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICHE

(1) - Le zone D sono articolate in:

- Zona D1 Area per attività produttive (già zona D1 e D2.1)
- Zona D2 Area produttiva mista in attuazione del PRG vigente già zona D2.2)
- Zona D3 Area per attrezzature turistiche

a) zona D1 - AREA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

(2) - Gli obiettivi per le aree per attività produttive, oltre al

completamento dell'insediamento esistente, sono di seguito richiamati:

- il recupero della qualità morfologica, ambientale e paesaggistica del contesto e della qualità del singolo manufatto, in particolare in termini di sostenibilità (risparmio energetico, produzione di energia rinnovabile, riuso della risorsa idrica);
- la garanzia di un equilibrato mix di funzioni compatibili tra loro e con i vicini insediamenti residenziali;
- la salvaguardia e la riqualificazione delle relazioni tra insediamento produttivo e il suo contesto paesaggistico e ambientale;
- il completamento e la qualificazione delle infrastrutture tecnologiche, in una prospettiva di efficienza energetica e di riduzione dell'impatto ambientale;
- il miglioramento degli accessi e delle connessioni alle reti di trasporto, minimizzando la realizzazione di nuovi assi stradali;
- l'incremento della dotazione di spazi pubblici e la riqualificazione degli spazi aperti degli insediamenti produttivi.

(3) - La zona D1 può essere destinata a tutte le funzioni comprese nella **categoria funzionale produttiva e direzionale**, che comprende, a titolo esemplificativo:

- insediamenti produttivi industriali, artigianali, per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto e per deposito di materie prime;
- l'artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale; le destinazioni artigianali di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici) e artistico (lavorazioni artistiche e tradizionali); attività artigianali qualificate o artistiche e della tradizione locale, con eventuale mostra-esposizione e vendita dei prodotti; le attività di servizio alle imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.; le destinazioni direzionale e socio-sanitaria; le destinazioni ad attrezzature collettive e servizi di interesse generale a carattere istituzionale, religioso, culturale, sportivo e simili, pubblici o privati di uso pubblico;

- è consentita, preferibilmente ai piani superiori, la costruzione di locali per uffici, studi professionali, altre attività terziarie.

(4) - È ammessa inoltre la **destinazione commerciale**, limitatamente ai pubblici esercizi, ai negozi di vicinato e alle medie strutture di vendita (classe M1). A titolo esemplificativo: Insedimenti di centri di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, di complessi edilizi per esposizione e vendita di prodotti, magazzini di deposito, alberghi secondo le definizioni di cui alla LR11/1999 e s.m.i. e ristoranti, ecc.

(5) - Nei nuovi interventi non è ammessa la **destinazione residenziale**. Per ciascuna azienda a prevalente destinazione produttiva di nuovo insediamento è ammessa, altresì, la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia, con superficie massima coperta lorda di mq. 130 e con carattere strettamente pertinenziale rispetto all'attività produttiva.

(6) - In considerazione delle specifiche caratteristiche della zona D1 le attività di cui al precedente comma (3) possono essere insediate nel rispetto dei seguenti **requisiti di compatibilità**:

- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di classe III (aree di tipo misto);
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che non creino disturbo alla popolazione.

(7) - Le aree da destinarsi a **spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi** potranno essere corrisposte mediante il loro reperimento e la cessione gratuita o in alternativa totale o parziale alla cessione mediante monetizzazione, qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

(8) - La **quantità minima di aree** da destinare a standard urbanistici negli ambiti di nuova trasformazione o di completamento sottoposti a pianificazione urbanistica esecutiva o ad attuazione diretta convenzionata è la seguente:

- per le funzioni produttive è pari al 10% della dell'intera

superficie destinata a tali funzioni, da destinarsi a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie;

- per le funzioni direzionali e commerciali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi e la rimanente quota da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico.

(9) - La cessione delle aree a servizi è già stata soddisfatta per le aree comprese all'interno del perimetro del PIP approvato con DCC n. 50 del 27.10.1995 e successive modifiche e integrazioni; per tali aree valgono le quantità minime di cui al precedente comma (8) solo in caso di cambio di destinazione d'uso, per la parte eccedente rispetto a quella derivante dall'originaria destinazione.

(10) - Le modalità di attuazione degli interventi edilizi sono differenziate e specificate alle lettere successive di questo stesso articolo.

(11) - Nelle eventuali convenzioni dovranno essere specificate le modalità di manutenzione e di gestione, da parte del concessionario, degli spazi aperti destinati ad uso pubblico.

b) zona D1 - indici e parametri

(12) - Per tutti gli interventi ammessi alle successive lettere di questo stesso articolo valgono, a meno di specifica differente indicazione, indici e parametri di seguito indicati:

- (Ift) - Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc./mq.;
- (Iff) - Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc./mq.;
- (Hm) - Altezza massima: mt. 8,50, salvo particolari esigenze di carattere produttivo opportunamente documentate e comunque previa valutazione dell'impatto visivo e del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento proposto;
- (Rc) - Rapporto di copertura max: 40%;
- (Sp) - Superficie permeabile minima: 50% della superficie scoperta;
- (Sv) - Superficie sistemata a verde minima: 40% della superficie scoperta;

- (Ip) - Indice di piantumazione arborea minimo: 15 alberi ogni 1000 mq di superficie fondiaria; le alberature dovranno essere scelte tra le specie di quercia presenti nel contesto paesaggistico di riferimento;
- (Ds) - Distanza minima dalle strade: mt. 10,00;
- (Dc) - Distanza minima dai confini del lotto: mt. 5,00;
- (Df) - Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00;
- (P) - area destinata a parcheggio privato: mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione; per le medie strutture di vendita gli standard minimi di parcheggio pertinenziale a servizio dell'utenza, in sostituzione di quelli del precedente capoverso, sono disciplinati dal R.R. 10/9/2018 n.11 ed eventuali s.m.i.

c) zona D1 - prescrizioni per la sostenibilità

(13) - Gli interventi ammessi dovranno garantire il rispetto dei seguenti requisiti:

- le soluzioni proposte dovranno perseguire la massima efficienza energetica, valorizzando in particolare i sistemi passivi;
- dovrà essere predisposta la raccolta, la conservazione e il riuso delle acque meteoriche almeno dalle coperture, mediante la realizzazione di cisterne opportunamente dimensionate;
- minimizzare le nuove impermeabilizzazioni; i parcheggi privati di pertinenza dovranno essere interamente permeabili;
- incentivare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; oltre che sulle coperture, potranno essere coperti i parcheggi di pertinenza con pergole fotovoltaiche (con un minimo del 50% della superficie libera);
- le aree a verde dovranno essere piantumate con specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea o del paesaggio rurale locale;
- nella sistemazione delle aree dovranno essere minimizzati gli scavi e i movimenti di terra.

d) zona D1 - prescrizioni e indirizzi morfotipologici

(14) - Gli interventi ammessi dovranno garantire il rispetto dei seguenti suggerimenti progettuali utili a definire comuni regole morfotipologiche:

- le aree di concentrazione volumetrica saranno localizzate in posizione centrale sul lotto, mantenendo un'ampia fascia a verde nella parte antistante il fabbricato, in particolare se utile al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati dalla circonvallazione o comunque dalla strada di accesso, e un'ulteriore fascia a verde, continua, nella parte retrostante, in particolare se funzionale a mediare le relazioni tra contesto rurale e ambito produttivo;
- la forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile regolare, in pianta e in alzato;
- le coperture, a meno di motivate ragioni, dovranno essere del tipo piano;
- eventuali interrati o seminterrati potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma del fabbricato fuori terra; l'eventuale rampa di accesso dovrà essere integrata nella stessa sagoma.

e) zona D1 - tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici

(15) - Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela, la valorizzazione e/o il recupero dei beni diffusi del paesaggio agrario presenti all'interno del perimetro delle zone D del Piano, con particolare riferimento a:

- la chiesa rurale su via per c.da Lamacesare;
- l'edilizia rurale storica di valore testimoniale, in pietra e in pietra a secco (trulli, lamie, caseddhe);
- il sistema dei muri e dei terrazzamenti in pietra a secco;
- le cisterne e le eventuali neviere;
- le aie e le aree pavimentate in pietra di pertinenza dei manufatti di valore storico testimoniale;
- le alberature isolate o a gruppi, con particolare riferimento alle querce e agli olivi monumentali e/o secolari;
- i sistemi lineari di vegetazione spontanea.

(16) - I manufatti di valore storico testimoniale, anche qualora non puntualmente censiti nella presente Variante, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

f) zona D1 - area compromessa a prevalente destinazione residenziale

(17) - Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

(18) Sono ammessi altresì gli interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga all'interno dello stesso lotto di pertinenza.

(19) - Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, in coerenza con le destinazioni ammesse di cui ai precedenti commi (3), (4) e (5).

(20) - L'attuazione degli interventi potrà essere diretta nel caso di presenza di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie o diretta convenzionata nel caso di necessità di integrare dette urbanizzazioni. È ammessa la monetizzazione degli standard.

g) zona D1 - attività produttiva esistente

(21) - Gli interventi ammessi sono finalizzati a completare e riqualificare le attività produttive esistenti e migliorarne le caratteristiche funzionali e ambientali e l'inserimento paesaggistico.

(22) - Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio come definite ai precedenti commi (3) e (4); non è ammessa la destinazione residenziale.

(23) - Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i..

(24) Sono ammessi altresì gli interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga all'interno dello stesso lotto di pertinenza.

(25) - Sono ammessi interventi di nuova costruzione sui lotti con capacità edificatoria residua, nel rispetto delle destinazioni ammesse di

cui ai commi (3) e (4) e dei parametri urbanistici e edilizi di cui al comma (12), il cui rispetto andrà verificato relativamente all'intera area di intervento. Per l'attuazione degli interventi vale quanto previsto dal precedente comma (22).

h) zona D1 - Lotto libero

(26) - Gli interventi ammessi sui **lotti liberi**, come individuati nella Tavola *Var.04 La zonizzazione*, sono finalizzati a completare il tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto già esistente.

(27) - Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto di indici e parametri di cui al comma (12).

(28) - L'attuazione degli interventi potrà essere diretta nel caso di presenza di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie o diretta convenzionata nel caso di necessità di integrare dette urbanizzazioni. È ammessa la monetizzazione degli standard.

i) zona D1 - Ambito della trasformazione

(29) - Negli ambiti della trasformazione, come individuati nella Tavola *Var.04 La zonizzazione*, sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui ai commi (3), (4) e (5) e dei parametri urbanistici e edilizi di cui al comma (12).

(30) - L'attuazione degli interventi potrà avvenire previa redazione di uno **strumento esecutivo**, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Unità Minima di Intervento UMI individuata dalla presente Variante nella Tavola *Var.05 Le unità minime di intervento*.

(31) - La superficie minima dei lotti destinati all'edificazione sarà determinata dallo strumento urbanistico attuativo.

(32) - Fino all'approvazione degli interventi in coerenza con quanto previsto al comma (30), sui manufatti esistenti all'interno dell'ambito della trasformazione sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, escludendo la demolizione e ricostruzione e i cambi di destinazione d'uso.

l) zona D1 - Aree in attuazione

(33) - Per le **aree di nuova costruzione attualmente in attuazione**, come

individuare nella Tavola Var.06, valgono fino alla scadenza le previsioni dell'eventuale strumento esecutivo vigente, del progetto approvato ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 o del titolo abilitativo già rilasciato.

(34) - Alla loro scadenza, per quanto eventualmente non realizzato e per i manufatti esistenti, vale quanto previsto dalle vigenti norme e nel rispetto dei perimetri identificati nella Tavola Var.04 La zonizzazione qualora differenti.

m) zona D1 - Area a standard (esistente e di progetto)

(35) - La Variante identifica le **aree a standard** esistenti e quelle di progetto esterne agli ambiti di trasformazione da attuare per iniziativa pubblica o privata, per le quali resta ferma la destinazione d'uso già prevista ad attrezzature collettive, anche d'interesse pubblico (Lotto AC del PIP 1995), o a verde pubblico e parcheggi.

n) zona D1 - Viabilità esistente e di progetto

(36) - I tracciati viari esistenti possono essere oggetto di tutte le operazioni di manutenzione e di riqualificazione, anche attraverso una modifica o una regolarizzazione della loro attuale sezione.

(37) - La presente Variante identifica la giacitura dei **nuovi tracciati stradali** e una fascia di salvaguardia di detti tracciati, che nelle more della loro realizzazione non potrà essere interessata da sistemazioni e modifiche permanenti.

(38) - L'esatta localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle infrastrutture viarie, nonché la quantità e la frequenza delle immissioni saranno precisate in sede di progetto.

(39) - Vale inoltre quanto previsto dall'art. 31 delle NTA del PRG vigente.

o) zona D2 - Area produttiva mista in attuazione del PRG vigente

(40) - Nei **lotti liberi** della zona D2, nel rispetto di quanto previsto alla successiva lettera p), sono ammesse le destinazioni di cui ai precedenti commi (3) e (4); è ammessa inoltre la destinazione residenziale, per una volumetria non superiore al 50% del volume totale

realizzabile sul singolo lotto.

(41) - Per le **aree attualmente in attuazione** valgono fino alla scadenza le previsioni del piano esecutivo vigente (Piano di Lottizzazione convenzionata zona D2.2 del PRG in località Giaconecchia - S.P. per Fasano) o di un eventuale titolo edilizio abilitativo già rilasciato. Alla loro scadenza, vale quanto previsto dalla precedente lettera f) per le aree compromesse a prevalente destinazione residenziale e dalla lettera g) per le attività produttive esistenti, nel rispetto dei perimetri identificati nella Tavola Var.04 La zonizzazione.

p) zona D2 - Indici e parametri

(42) - Per tutti gli interventi ammessi nella zona D2 valgono indici e parametri di seguito indicati:

- (Ift) - Indice di fabbricabilità territoriale: 1,75 mc./mq.;
- (Iff) - Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc./mq.;
- (Hm) - Altezza massima: mt. 8,50, salvo particolari esigenze di carattere produttivo opportunamente documentate e comunque previa valutazione dell'impatto visivo e del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento proposto;
- (Rc) - Rapporto di copertura max: 40%;
- (Sp) - Superficie permeabile minima: 50% della superficie scoperta;
- (Sv) - Superficie sistemata a verde minima: 40% della superficie scoperta;
- (Ip) - Indice di piantumazione arborea minimo: 15 alberi ogni 1000 mq di superficie fondiaria; le alberature dovranno essere scelte tra le specie di quercia presenti nel contesto paesaggistico di riferimento;
- (Ds) - Distanza minima dalle strade: mt. 8,00;
- (Dc) - Distanza minima dai confini del lotto: mt. 5,00;
- (Df) - Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00;

(43) - La quantità minima di aree da destinare a standard negli ambiti di nuova trasformazione o di completamento sottoposti a pianificazione urbanistica esecutiva o ad attuazione diretta convenzionata è quella prevista dal comma (8) in funzione delle specifiche destinazioni insediate, nonché quanto previsto dall'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 per le parti residenziali.

q) Attività produttiva esistente isolata in ambito urbano

(44) - Per le attività produttive, presenti nelle zone B e C del vigente PRG, non puntualmente individuate negli elaborati della Variante, potrà essere garantita la permanenza in loco previa verifica della assenza di nocività e della compatibilità ambientale come da normativa vigente. Per dette attività è consentito l'ampliamento una tantum, nel lotto di pertinenza, fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente per interventi di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione del suolo e sia garantita nelle aree scoperte per l'intera consistenza la superficie a parcheggio di cui al comma (12).

(45) - In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa, a richiesta degli interessati, la rilocalizzazione nelle stesse aree, fatta salva la loro facoltà di insediarsi nelle aree D1.

q) Coerenza con le previsioni della pianificazione sovraordinata

(46) - Tutti gli interventi ammessi dovranno essere coerenti con le previsioni dei piani sovraordinati e in particolare:

- nelle aree identificate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico PAI come aree MP e BP vale integralmente quanto previsto dagli artt. 8 e 9 delle NTA del PAI citato.