



COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO

(Provincia di Brindisi)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

ssolvimento imposta di bollo in modo virtuale
identificativo n. 01210937306642 del 24/05/2023

Prot. n. 10681 del 01/08/2023

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - D.P.R. n.380 del 06.06.2001 (ex art. 18 - Legge 47/85).

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

VISTI gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

su richiesta del sig. **GARUZZO CARLO**, che il terreno in agro di San Pancrazio Salentino, risulta riportato sul P.R.G.C. approvato definitivamente con delibera di G.R. n.1439 del 03.10.2006 già pubblicata sul BURP, come:

Foglio 19, particella 23

- **Piano Regolatore Generale - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 79; Art. 89
- **Piano Regolatore Generale - ZONE E2 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 61; Art. 66; Art. 68
- **Piano Regolatore Generale - ZONE E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E DI INTERESSE AMBIENTALE** (in parte) – Articoli di normativa: Art. 61; Art. 66; Art. 69
- **PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Ambito di paesaggio "Tavoliere Salentino"** (totalmente)
- **PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017 - Figura territoriale e paesaggistica "La Terra dell'Arneo"** (totalmente)
- **P. A. I. - Buffer di 150m da asse corso d'acqua** (in parte)

Le suddette zone sono sottoposte alle norme tecniche e destinazioni d'uso come da allegati.

San Pancrazio Salentino, lì 01-08-2023

Il Responsabile dell'UTC
(Arch. Cosimo Stridi)

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/00 e del Dlgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni e conservato in forma digitale ai sensi e per gli effetti di legge.

ALLEGATO A: Norme tecniche di attuazione

Piano Regolatore Generale - Art. 61

Art. 61 - ZONE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

Le zone agricole sono destinate al mantenimento e allo sviluppo della attività e produzione agricola.

Non sono consentiti interventi in contrasto con tali finalità o che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico. Gli interventi in tali zone devono essere coordinati in piani di sviluppo o di ristrutturazione agricola e le relative concessioni o autorizzazioni possono essere rilasciate quando gli interventi risultino conformi alle previsioni di piani zonali o, in loro assenza, abbiano conseguito certificazione di idoneità tecnica produttiva dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, in analogia a quanto prescritto dall'Art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

Il rilascio di concessione nelle zone agricole è, inoltre subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti quando non si voglia o non si possa utilizzare il servizio pubblico di Igiene Urbana. Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole, di cui ai successivi articoli, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti.

Nel frazionamento anche funzionale del terreno agricolo non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili, ad eccezione dei muretti a secco realizzati con pietre di piccole e medie pezzature anche rinvenienti da spietramenti in loco, quando richiesti per comprovate e giustificate necessità di conduzione.

Qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo.

In rapporto ai caratteri della morfologia e dell'ambiente naturale gli interventi nelle zone agricole sono disciplinati secondo le classificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione per le aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, gli interventi di risanamento igienico-sanitario e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile su esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici.

Piano Regolatore Generale - Art. 66

Art. 66 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

Le zone agricole sono distinte in:

zone agricole normali (E1)

zona a parco agricolo produttivo (E2)

zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale (E3)

zone agricole speciali (E4).

Tali zone sono individuate sulla cartografia in scala 1:10.000, ed in parte, anche in scala 1:5.000 e 1:2.000.

La classifica della qualità della coltura, in caso di difformità rispetto a quanto indicato nella cartografia di piano, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'U.T.E., da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. È data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture in atto al momento della richiesta della concessione risulti difforme da quello censito dall'UTE, di produrre dichiarazione dell'IPA, resa ai sensi della Legge 15/68, attestante tale difformità ed indicante il tipo di coltura realmente esistente sul fondo alla stessa data. In tal caso gli interessati dovranno richiedere la conseguente rettifica catastale e produrre copia di tale richiesta unitamente alla domanda di concessione edilizia.

Per le aziende con terreni ricadenti in zone agricole diversamente tipizzate, la superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni.

In questi casi, se l'intervento comporta l'accorpamento di terreni non contigui, l'edificazione dovrà insistere sull'appezzamento di maggior estensione tra quelli accorpati, fermo restando le disposizioni dell'art. 51 della L.R. 56/80.

Si precisa che la tipizzazione del territorio agricolo, così come indicata nella TAVOLA 6 (1:10.000) è meramente indicativa, giacché il suolo agricolo ha subito e continua a subire trasformazioni continue in funzione della economicità delle colture. Pertanto l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché la Commissione di cui al precedente Art. 63, dovranno accertare, al momento della presentazione di istanze per qualsiasi modificazione del suolo, la effettiva natura della coltura in atto e di conseguenza applicare le relative norme di intervento.

Una diversa classificazione delle colture rispetto alla TAV. 6 e pertanto una conseguente diversa tipizzazione delle aree agricole interessate, non costituisce variante al P.R.G..

Piano Regolatore Generale - Art. 68

Art. 68 - ZONE E 2 - ZONE A PARCO AGRICOLO PRODUTTIVO

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo, del vigneto e da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agrario da salvaguardare.

In tali zone e' prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti, salvo la sostituzione nel caso sia richiesto da esigenze di conduzione agricola.

Per gli edifici rurali di interesse ambientale contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalita' di intervento stabilite nel seguente Art. 69.

Per gli altri edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una-tantum del 10% della superficie utile Su preesistente, per la installazione di servizi igienici e tecnologici e il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti:

a) costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole.

Si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilita' fondiaria: $I_f = 0,01 \text{ mc./mq.}$

Superficie minima dell'area interessata dall'intervento: $S_f = 3 \text{ ha}$

Superficie utile massima del ricovero: $S_u = 40 \text{ mq.}$

b) Per aziende agricole singole o raggruppate anche se non contigue, che raggruppano una superficie non inferiore a 10 ha, sono consentiti:

per le attrezzature a servizio della produzione agricola:

Indice di fabbricabilita' fondiaria: $I_f = 0,04 \text{ mc./mq.}$

Altezza massima: $H_{\max} = 7,50 \text{ m.}$ ad eccezione dei volumi tecnici

c) Puo' essere consentita, in caso ricorrano le condizioni previste dall'Art. 9 - lettera a) - della legge 10/77, la costruzione di ricovero per attrezzi a diretto servizio della produzione, con una superficie utile S_u di mq. 40 anche per aziende agricole che abbiano una superficie minore di tre ettari e comunque non inferiore ad un ettaro alla data di adozione del P.R.G..

d) Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

Indice di fabbricabilita' fondiaria: $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$

Volume massimo in un unico edificio: $V = 750 \text{ mc.}$

Altezza massima: $H_{\max} = 7,50 \text{ m.}$

Lotto minimo: $M_q. 10.000$

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di mt. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le previsioni del Nuovo Codice della Strada.

La somma dei volumi realizzati secondo gli indici di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), non deve superare il volume complessivo ottenuto, applicando l'indice di fabbricabilita' fondiaria pari a 0,05 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenza.

Piano Regolatore Generale - Art. 69

Art. 69 - ZONE E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E DI INTERESSE AMBIENTALE

Comprendono le aree del territorio, individuate dal P.R.G. come zone E.3 agricole di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tale zona e' vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti e mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati e di essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali (aie, pozzi ed elementi di arredo, ecc.), che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

a) Le masserie, case di campagna, edifici rurali ed altri elementi di carattere ambientale devono essere catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali di cui al precedente articolo 45.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale, riconosciuto dall'inventario, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 10% della superficie utile S_u per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

c) Sono consentiti altresì interventi per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio $V = 750 \text{ mc.}$

- Indice di fabbricabilita' fondiaria $I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$

- Altezza massima $H_{\max} = 7,50 \text{ m.}$

- Lotto minimo $M_q. 10.000$

d) Per le attrezzature e/o ricoveri appoggio a servizio della produzione agricola, valgono le norme dell'art. 68. Sono comunque consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni: rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile Su preesistente.

Gli edifici devono rispettare le distanze minime dai confini di mt. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Il P.R.G. individua alcune zone particolari di interesse ambientale, tipizzate nella Tav. 6 come "macchia mediterranea". In dette aree e' assolutamente vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente, con esclusione degli interventi di cui alla precedente lettera 'a', giacché detti lembi vegetazionali rivestono una importanza notevole sotto il profilo naturalistico, così come e' affermato nella relazione parere n. 02/SCN/0.1.3. del 03/01/1992 redatta dal Ministero dell'Ambiente, sezione conservazione della Natura divisione Aree protette, a cura del dr. Alessandro Russi.

Il P.R.G. individua e perimetra le aree ricadenti nell'agro di S. Pancrazio e costituenti l'OASI DI PROTEZIONE "MASSERIA ANGELI" (TAV. 6). Trattasi di zone che, anche per la presenza di pinete e eucalipteti, costituiscono rifugio preferenziale per numerosissime specie di uccelli, essendo situate sulle rotte peri-adriatiche dell'avifauna migratoria proveniente da Sud (flussi primari). Anche nelle suddette aree e' vietata assolutamente ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente, con esclusione degli interventi di cui alla precedente lettera 'a'.

Il P.R.G., infine, coerentemente con le indicazioni e prescrizioni del P.U.T.T. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio Beni Ambientali) ha tipizzato come zone E3, tutte le aree perimetrate in ambiti territoriali di valore eccezionale, rilevante, distinguibile e relativo.

Piano Regolatore Generale - Art. 79

Art. 79 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, secondo le previsioni di P.R.G., determinate in base agli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ed alle esigenze funzionali della città e del suo comprensorio.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche in tali zone F avviene di norma mediante acquisizione od esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte degli Enti preposti istituzionalmente alla realizzazione e gestione delle specifiche attrezzature e servizi.

Tali attrezzature ed impianti potranno essere realizzati altresì da Enti e soggetti privati che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possano garantire l'attuazione delle finalità proprie delle singole attrezzature e servizi e la loro gestione nel rispetto dell'interesse generale.

Gli interventi in tali zone, secondo le specifiche norme prescritte nei seguenti articoli, sono subordinati alla formazione di Piani Particolareggiati o di progetti esecutivi pubblici o privati, estesi all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G.; gli strumenti urbanistici attuativi potranno includere anche aree con destinazioni diverse oltre i perimetri indicati, allo scopo di conseguire la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale previsti dal P.R.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri, secondo la disciplina sui comparti fissata dall'Art. 15 della L.R. n. 6/79. Per la realizzazione delle attrezzature, oltre alla osservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo, dovranno essere rispettate le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate.

Piano Regolatore Generale - Art. 89

Art. 89 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1404/68, nonché del P.D.R. 16.12.92 n. 495, così come integrato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbani devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

strade di traffico elevato: ml. 60

strade provinciali: ml. 30

altre strade comunali e private: ml. 20.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non e' consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e Per quanto riguarda la nuova installazione di impianti di carburante o il mantenimento di quelli esistenti, si richiamano qui i contenuti del precedente Art. 12 e della Legge Regionale n. 13 del 20 aprile 1990 "Disciplina degli impianti di carburante - Norme per la realizzazione della rete e per l'esercizio delle funzioni amministrative".