



Andria, data Protocollo Informatico

Area Città, Territorio e Ambiente
Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, Rigenerazione Urbana

C.D.U. N° 104/2024

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 agg. al D.Lgs. n. 301/02;
Vista l'istanza del **C.T.U. Geom. GARRO ENRICO**;
Vista la Legge Regionale n. 56/80;
Vista la Legge 267/00 e lo Statuto Comunale vigente;
Visti i versamenti dei diritti di segreteria ed istruttoria;

CERTIFICA

che, dal confronto con lo stralcio planimetrico allegato alla domanda e le Tavole e gli Atti approvati del P.R.G., il fondo rustico sito in agro di Andria riportato in catasto terreni al **Fg. 51 particelle 801 – 802 – 803 – 804 – 822 – 823 – 824 – 1096** ricade come di seguito:

- **Fg. 51 particelle 801 – 802 – 822 – 824 – 1096 in B5: ZONE DI COMPLETAMENTO;**
- **Fg. 51 particelle 803 – 804 – 823 parte in B5: ZONE DI COMPLETAMENTO, parte in VIABILITA' e parte in ZONA BIANCA.**

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli **2.19, 6.5, 6.6 BIS** del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023.

Il presente certificato si rilascia a richiesta del **C.T.U. Geom. GARRO ENRICO**, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 agg. al D.Lgs. N° 301/02, esente da bollo ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 – TABELLA - ALLEGATO B art.4. (Procedimento Esecuzione Immobiliare RG ES 145/23).

Si riporta di seguito il testo delle norme:

ART. 2.19 - ZONE PER LA VIABILITA'

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma.



2. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di PRG ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PRG.
3. Quanto innanzi compatibilmente con le norme del Nuovo Codice della Strada e successivo regolamento di attuazione.
4. Le seguenti norme relative alle zone destinate alla viabilità riprendono quanto disposto dal D.M. 1° aprile 1968 (distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), nonché a quanto previsto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (d.P.R. n. 495/1992 e ss. mm. ii.), e vanno osservate nell'intero territorio comunale.

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.
2. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del SUE, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.
3. Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.
4. Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.
5. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di titolo abilitativo alla data di adozione del PRG) e ricadenti in un piano urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale/Giunta e convenzionato, valgono le norme del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.
6. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.
7. In particolare:
 - 1) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).
 - 2) E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).
 - 3) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.
8. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.
9. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq 14,00 per la stanza da letto per due persone, mq 9,00 per la stanza da letto per una persona, mq 6,00 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).
10. Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq 9,00, quella per due persone una superficie utile minima di mq 14,00, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq 14,00.
11. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.
12. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
13. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
14. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
15. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
16. Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":
 - a) **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**
Subordinato al rilascio di opportuno titolo edilizio previsto dalla normativa edilizia vigente, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.
Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria



- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro edilizio
- d) interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente
- e) interventi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:
 - le piscine non potranno superare il 30% dell'area scoperta di pertinenza o del lotto, con un limite dimensionale non superiore a 150 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00.
- f) interventi di ristrutturazione edilizia
- f) interventi di completamento edilizio
- g) edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C..

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il piano urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita secondo la tavola di zonizzazione di PRG coincidente ai comparti di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di ampliamento dell'edificio esistente, anche in sopraelevazione, per una sola volta, sino al limite massimo del 100% dell'esistente superficie coperta e/o volume a condizione che il volume complessivo non superi l'indice di edificabilità fondiaria e che vengano rispettate le norme di zona;
- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie/ comparti, di cui all'art. 6.5 lett. b) (Intervento urbanistico esecutivo), costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

2. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

IF Indice di edificabilità fondiaria = 6 mc/mq.

H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00.

Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.

Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

IC Indice di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8,00 ml sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF.

Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2,5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq/ab. per i Piani Urbanistici Esecutivi afferenti alle sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

Con riferimento:

- **al P.A.I.** (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con Delibere n. 39 del 30/11/2005 e n. 59 del 16/11/2010), **le particelle 801 – 802 – 803 – 804 – 822 – 823 – 824 – 1096 del Fg. 51 ricadono in Area ad Alta Pericolosità Idraulica (AP) di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI;**
- **al PPTR** Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e ss.mm.ii., **si precisa che le particelle del Fg. 51 ricadono in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale _Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese.**



Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i.

Sono fatte salve le normative di settore, inerenti le fasce di rispetto delle infrastrutture di rete relative ai trasporti e quelle relative agli impianti tecnologici (linee di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, condotte e serbatoi per l'utilizzo delle acque, sistemi fognari, impianti di depurazione ecc.).

IL PRESENTE CERTIFICATO HA EFFETTI MERAMENTE DICHIARATIVI, NON COSTITUTIVI DI POSIZIONI GIURIDICHE E NON HA VALORE DI CERTIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 CO. 2 LETTERA (D) DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

Istruttore Tecnico
Geom. Vincenzo Sdolfo

Istruttore Amministrativo
Vincenzo Perrone

Responsabile del Procedimento
Ing. Riccardo Inchingolo

IL DIRIGENTE
Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata,
Controllo del Territorio
Arch. Pasquale Antonio CASIERI
(Firmato Digitalmente)

