Comune di Canosa di Puglia
(Provincia BAT)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE ALLA PARTE STRUTTURALE DEL PUG

art.11 della lr 20/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

novembre 2025

Elaborazione
Arch. Mauro Iacolviello
Dirigente III Settore SUAPE

Progettista
arch. Nicola F. Fuzio
Collaborazione
arch. N. Corcella, arch. F. P. Pugliese, arch. R. Schiavone

Indice degli articoli modificati/integrati/inseriti a seguito della variante strutturale al PUG

Art. 16– Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela 3
Art. 17.5 “CRV.CO2 Contesto Rurale di valore ambientale, ecologico (Parco CO2)”: 5
Art. 21.2- CR.ICI, Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale 6
Art. 26.2- CPF.CP/P, Contesto produttivo già sottoposto a PIP 7
Art. 27 - CP.VP- Contesto Periurbano periferico con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale 8
Art. 28.2- AP.AS/R - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Residenza; AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione 9
Art. 28.3.1- AP.TAP 01, Ambito SP231/via Cerignola 11
Art. 28.3.2- AP.TAP 02, Ambito via Cerignola 12
Art. 28.3.9- AP.TAP 09, Ambito via Della Murgetta 13
Art. 45.6- C.R.Urb, Contesto di Rigenerazione Urbana “Capannoni” 14
Art. 47.1- CPF.CP/447, Contesto produttivo esistente/447 15
Art. 47.2- CPF.CP/SE- Insediamento produttivo sparso esistente 17

Art. 16– Contesti Rurali: definizioni e direttive di tutela

1. I Contesti rurali, sono le parti del territorio prevalentemente non "urbanizzate", caratterizzati da differenti rapporti tra le componenti agricole/produttive, ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed insediative.

2. Il PUG/ parte strutturale, in coerenza con i contenuti della vigente variante di adeguamento del PRG al PUTT/P della Regione Puglia (Del.C.C. n.2/2007 e D.G.R. n.395/2009), definisce il perimetro e individua specifiche azioni di uso, tutela, recupero e valorizzazione finalizzate ad assicurare la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.

Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile ed in ragione dei diversi ruoli oggi assegnati al territorio rurale, legati non solo alla produzione agricola e zootecnica ma anche all'assolvimento di funzioni ambientali e alla produzione di paesaggi, le azioni di trasformazione fisica dei contesti rurali dovranno essere orientati:

- alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale, promovendo il sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative e lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e multifunzionale; preservando i suoli di elevato pregio attuale e potenziale ai fini della produzione agricola, per caratteristiche fisiche o infrastrutturali, consentendo il loro consumo solo in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- alla valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli insediamenti, anche attraverso il rafforzamento del ruolo di presidio ambientale delle aziende, prestando particolare attenzione alle zone di maggior pregio ambientale e a più basso livello di produttività;
- alla promozione della permanenza delle attività agricole e mantenimento di una comunità rurale vitale, specie nelle aree marginali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua manutenzione e salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- al mantenimento e sviluppo delle funzioni economiche, ecologiche e sociali della silvicoltura;
- alla promozione del recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo a quello di valore storico/architettonico/ambientale, e limitazione della nuova edificazione a esigenze degli imprenditori agricoli strettamente funzionali allo sviluppo dell'attività produttiva.

3. I Contesti Rurali individuati e disciplinati nel PUG/S, sono:

3.1. CR.V- Contesto rurale a prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico

- CR.VA- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico eccezionale;
- CR.VB- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico rilevante;
- CR.VC- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile;
- CR.VD- Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico relativo;

3.2. CR.E- Contesto rurale a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare;

3.3. CR.MR- Contesto rurale marginale da rifunzionalizzare;

3.4. CR.PNI- Contesti rurali destinati ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.

3.5. CR.PE- Stato Giuridico: Contesto Rurale per Insediamenti Produttivi Esistenti

3.6. CRV.CO2 Contesto Rurale di valore ambientale ed ecologico (Parco CO2).

4. Aree a verde attrezzato per attività ludico-ricreative nei contesti rurali

4.1. Il PUG promuove la valorizzazione dei contesti rurali anche attraverso forme alternative alla coltivazione ed alla trasformazione del prodotto agricolo, ma comunque legate alla fruizione dei luoghi e dei paesaggi extraurbani.

4.2. Nei Contesti Periurbani (CP.VP) e nei Contesti Rurali (CR) ricompresi in un buffer di m. 1.500 dalla perimetrazione del Centro abitato (art. 3 comma 1.8 del Codice della Strada) di Canosa e m. 500 dalla borgata di Loconia, in coerenza con quanto previsto dall'adeguamento del PRG al PPTR, è possibile realizzare aree a verde attrezzato per attività ludico-ricreative e sportive compresi i relativi parcheggi, con l'esclusione di qualsiasi opera edilizia se non quelle con carattere di reversibilità, facilmente rimovibili, collocate al di sopra del piano di campagna attuale, senza utilizzo di fondazioni nel sottosuolo, da realizzarsi nel rispetto della normativa ambientale di settore e senza alterare la morfologia dei luoghi.

4.3. Gli interventi di cui al comma precedente, possono essere attuati con la procedura del PdC, nel rispetto dei seguenti parametri:

- unità minima di intervento (umi): 5.000 mq;
- massimo l'80% della umi può essere utilizzata per le attrezzature sportive e ricreative;

della superficie di cui al punto precedente, massimo il 10% può essere coperta e chiusa con utilizzazione di manufatti smontabili, con altezza non superiore a 4,00 m, comprendente anche la localizzazione di funzioni di spogliatoi, servizi igienici e uffici.

4.4. Gli interventi devono essere proposti preferibilmente in aree paesaggisticamente degradate ed il progetto deve prevedere obbligatoriamente misure di compensazione ambientale (da definirsi preventivamente con il comune).

5. Attività relative allo stazionamento ed alla logistica dei mezzi meccanici utilizzati nelle attività agricole.

5.1. Nei Contesti Periurbani (CP.VP) e nei Contesti Rurali (CRV.), ferma restando la disciplina prevista per il sistema delle tutele dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, sono insediabili attività relative allo stazionamento, agli interventi

manutentivi, ed alla logistica, dei mezzi meccanici utilizzati nelle attività agricole (lavorazioni, produzione e trasporto) da operatori agricoli residenti ed operanti nel territorio comunale, con i seguenti parametri:

- unità minima di intervento (umi): 10.000 mq;
- massimo il 60% della umi può essere pavimentata a piazzale con sistemazione che consenta il ruscellamento delle acque meteoriche e di lavaggio, ed il loro spandimento sulla superficie permeabile;
- della superficie pavimentata di cui al punto precedente, massimo il 40% può essere coperta e chiusa con utilizzazione di manufatti smontabili, con altezza non superiore a 5 m, comprendente anche la localizzazione di funzioni per alloggio custode e ufficio;
- le opere avranno carattere di reversibilità, facilmente rimovibili, collocate al di sopra del piano di campagna attuale, senza utilizzo di fondazioni nel sottosuolo, da realizzarsi nel rispetto della normativa ambientale di settore e sena alterare la morfologia dei luoghi.

5.2. Dette attività sono insediabili esclusivamente in aree incolte e libere da coltivazioni arboree autoctone da almeno cinque anni dalla data di adozione della presente variante, e con accesso diretto dalle strade statali, provinciali.

5.3. Gli interventi devono essere proposti preferibilmente in aree paesaggisticamente degradate ed il progetto deve prevedere obbligatoriamente misure di compensazione ambientale (da definirsi preventivamente con il comune).

6. Attività campeggistiche come normate della L.R. 11/1999 e ss.mm.ii..

6.1 Nei Contesti Periurbani (CP.VP) e nei Contesti Rurali (CRV.), ferma restando la disciplina prevista per il sistema delle tutele dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, sono insediabili strutture campeggistiche come rispettivamente classificate dall'artt. 17 e 19 comma 1 lett. a) e d) della L.R. 11/1999 e ss.mm.ii.

6.2 Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati secondo le modalità previste dalla L.R. 11/1999 e ss.mm.ii., nel rispetto dei seguenti parametri: superficie minima: 1000 mq; superficie massima: 10.000 mq.

6.3 Per le sole tipologie di cui all'art. 19 comma 1 lett. a) e d) della L.R. 11/1999 e ss.mm.ii. gli interventi devono essere proposti in prossimità ad aziende agrituristiche, aziende agricole in gestione multifunzionale, nei Parchi Agricoli Multifunzionali e nella Campagna profonda del Progetto territoriale per il paesaggio regionale Patto città/campagna/Fiume, come previsto dall'adeguamento del PRG al PPTR.

7. Per tutti gli interventi consentiti in aree tipizzate come CR.VA, CR.VB, CR.VC, CR.VD, in assenza delle tutale di cui al PUG adeguato al PPTR (approvato con DCC 34/2025) non è richiesta la preventiva Autorizzazione Paesaggistica (D.Lgs 42/2004).

Art. 17.5 "CRV.CO2 Contesto Rurale di valore ambientale, ecologico (Parco CO2)":

1. Il CRV.CO2 "Parco Tufarelle" come rinveniente dal PUG (Del. C.C. n. 58/2006; Del C.C. 2/2007; Del. C.C. n. 36/2009; D.G.R. n. 395/2009) è localizzato a ridosso del torrente Locone nonché Parco Naturale Regionale del Fiume Ofanto, a confine con l'agro di Minervino Murge; comprendente il Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi Esistenti "CR.PE". Il Parco persegue le finalità, come definite nel Progetto Territoriale di Paesaggio "Patto Città-Campagna-Fiume" dell'Adeguamento del PUG al PPTR, di mitigazione ambientale e l'erogazione di servizi ecosistemici a compensazione delle attività produttive esistenti, opere di mitigazione dell'impatto ambientale per tutte le attività dismesse, il recupero delle cave per una loro riutilizzazione compatibile con le finalità del Parco e la bonifica dei siti inquinati.

2. Nei CRV.CO2, compatibilmente con la disciplina prevista dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, non sono ammesse:

- attività estrattive;
- allocazione di nuove discariche ed ampliamenti delle esistenti o depositi di rifiuti;
- insediamenti ad uso abitativo e/o produttivo;
- interventi edilizi a soggetti non ufficialmente qualificati all'esercizio dell'attività agricola;
- interventi di regimentazione idraulica attraverso cementificazione;

3. Nel CRV.CO2, compatibilmente con la disciplina prevista dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, sono consentite, oltre al preminente uso agricolo:

- la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento della produzione agricola (serre, sistemi di ritenzione idrica come vasche di accumulo per uso irriguo, sistemi di protezione antigrandine per la viticoltura, tutori e sistemi di supporto alle piantagioni inclusi i sistemi di anticipo e posticipo;
- la realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo;
- qualsiasi iniziativa pubblica e privata di incremento e creazione di habitat naturali e la realizzazione di Fasce Tampone Boscate nell'ambito di interventi di miglioramento fondiario;
- la realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica e naturalistica nelle aree produttive cessate/dismesse rientranti nel Contesto Rurale destinato ad insediamenti Produttivi Esistenti "CR.PE".

4. Le attività esistenti presenti nel CR.PE, ferma restando la disciplina prevista per il sistema delle tutele dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, sono regolate dall'art. 21.3 delle presenti NTA (PUG Strutturale).

5. Nel CRV.CO2 "Parco Tufarelle", ferma restando la disciplina prevista per il sistema delle tutele dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, vigono le norme di cui al comma 3 dell'art. 17.3 delle NTA del PUG Strutturale "CR.VC Contesto rurale con valore ambientale, ecologico e paesaggistico distinguibile" e all'art. 40.2 delle NTA del PUG Programmatico.

6. Nelle aree ricomprese nel CR.PE, interessate da attività esistenti e nelle aree ricomprese nel CRV.CO2, ferma restando la disciplina prevista per il sistema delle tutele dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, rientranti nelle fattispecie di aree di cui dall'art. 20 comma 8 del D.Lgs. 199/2021, è consentito installare impianti FER nel rispetto delle procedure di cui al D.Lgs. 190/2024. Il progetto deve prevedere obbligatoriamente, a fronte dell'installazione dei proposti impianti FER, misure di compensazione da definirsi preventivamente con il Comune nel rispetto delle finalità del Parco CO2.

7. La documentazione progettuale scritto-grafica a corredo dell'istanza dovrà contenere apposita Relazione di compatibilità Ambientale finalizzata a dimostrare il corretto inserimento ambientale e la coerenza dell'intervento proposto con le finalità del CR.CO2.

Art. 21.2- CR.ICI, Contesto rurale per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale

1. Sono le aree residuali della "Zona per insediamenti industriali, commerciali e di interscambio modale "D5", già prevista dal PRG vigente ed in parte già sottoposta a PIP e confermate nel PUG, ubicate in fregio alla SS 93 tra l'autostrada A14 e lo svincolo per la SR6.

2. Il CR.ICI è destinato alle attività produttive manifatturiere e industriali di tipo non nocivo, alle attività commerciali, anche di grande distribuzione e simili, alle medie e grandi attività di interscambio modale, nonché all'insediamento di strutture destinate alla ricerca ed allo sviluppo tecnologico, nonché alla produzione di tecnologie avanzate, nonché alla realizzazione dei relativi annessi per le esigenze dei lavoratori (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e di direzione).

Sono ammesse pure le abitazioni, una per ciascuna unità produttiva, purché abbiano caratteristiche di servizio o di custodia con un volume dell'abitazione non superiore al 5% di quello dell'opificio. Tale volumetria è compresa in quella edificabile sul lotto.

3. Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione e adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della vigente normativa ed in particolare del D.Lgs. 11.5.1999, n.152 e della L.R. 22.1.1999, n.7 e successive modifiche e integrazioni, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza ai lavoratori.

4. Nel CR.ICI il PUG si attua con intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sf = 5.000 mq;
- Ift = 1,50 mc/mq;
- Q = 50% Sf;
- P = 10% della Sc;
- Hmax = 10,50 ml salvo maggiori altezze per documentate esigenze di volumi speciali;
- Dc = 5,00 ml;
- Df = 10 ml, se non in aderenza;
- Ds = 10 ml;
- Da = 10% della Sf.

Art. 26.2- CPF.CP/P, Contesto produttivo già sottoposto a PIP

1. I CPF.CP/P comprendono le aree edificate o in edificazione, in attuazione di un PIP adottato e/o approvato e/o convenzionato.

L'edificato/edificabile nelle maglie di tale zona rimane disciplinato dal PIP così come adottato e/o approvato e/o convenzionato.

2. In analogia a quanto disposto dal previgente PRG per i contesti produttivi, in tutti i CPF.CP/P l'Hmax è fissata in 7,50 ml salvo maggiori altezze per documentate esigenze di volumi speciali.

3. Nelle volumetrie esistenti, è consentita la realizzazione di interpiani da destinare ad attività produttiva (secondo le categorie previste dall'art.1 del DPR n.160/2010).

Per le superfici realizzate destinate al commercio, qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per la valorizzazione dei beni archeologici e monumentali della Città.

4. Nelle aree già individuate come CPF.CP/P nel PUG vigente, compatibilmente con la disciplina prevista dalla variante di adeguamento del PUG al PPTR, è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia del tipo "agri voltaico" nel rispetto delle normative di settore.

Art. 27 - CP.VP- Contesto Periurbano periferico con rilevante valenza paesaggistica ed ambientale

1. Sono contesti/sistemi agricoli con particolari peculiarità paesaggistiche e/o ambientali nei quali può continuare la produzione agricola.

La delimitazione fisica del contesto è determinata dalla presenza di più componenti strutturali del sistema geomorfoidrologico e/o storico archeologico e/o storico architettonico.

2. Nei contesti va salvaguardata l'integrità dei valori paesistici e delle visuali eliminando, nel contempo, i detrattori della qualità ambientale e paesaggistica.

Il PUG, oltre a tutelare le singole componenti strutturali del contesto, nella parte programmatica ne disciplina le trasformazioni compatibili finalizzate esclusivamente alla tutela dei delicati equilibri esistenti.

In particolare si deve tendere al mantenimento o al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive storiche e alla conservazione dei caratteri paesaggistici esistenti.

Sono consentite attività agricole non in contrasto con la valorizzazione storico, archeologica e paesistica.

3. Al di fuori di tali aree, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti, è consentita attraverso il PdC, secondo i seguenti parametri:

Sm = 20.000 mq;
Iff = 0,03 mc/mq;
Hmax = 3,5 ml;
Df = 5 ml:
a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
Dc = 10 ml;
Dst = 12 ml;

4. Per l'insediamento di nuova edificazione, non è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni confinanti e non confinanti.

5. Anche in applicazione dell'art. 9 della lr 14/2009, "Interventi di riqualificazione edilizia attraverso la delocalizzazione delle volumetrie", in questi contesti il PUG persegue la delocalizzazione delle attività esistenti, attraverso forme di incentivazione urbanistica e premialità volumetriche, nei modi specificati dall'art. 47.5 delle presenti NTA.

Art. 28.2- AP.AS/R - Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Residenza; AP.AS/P Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione

1. Sono le aree destinate a servizi ("US" e/o "zone F") dal PRG vigente, ma non sottoposte a procedura di esproprio e/o non indennizzate per le quali il PUG conferma la destinazione per servizi, ed individua quale ristoro per i proprietari non indennizzati, la procedura di seguito indicata.

2. Ciascun AP.AS contribuisce alla formazione di un comparto perequativo (CP) che é assoggettato ad un PUE, secondo le procedure previste dall'art. 15 della lr n.20/2001.

All'intera superficie di ogni singolo AP.AS (St), viene attribuito un'indice di edificabilità territoriale da cui deriva un volume virtuale da destinare alla residenza ed alla produzione (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per l'attuazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv) individuata o nello stesso contesto, in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici della Del.G.R. 1437/2005, così come indicato dalle seguenti NTA.

La superficie derivante dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale o derivante dalla differenza tra la superficie del comparto perequato e la superficie di concentrazione volumetrica, e comunque nella misura minima del 70% della St, è destinata a servizi (secondo le modalità individuate dai PUE per ogni singolo contesto) e ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune.

Per il reperimento delle aree a standard derivanti dalla volumetria residenziale, all'interno delle singole Superfici di concentrazione volumetrica (Scv) dovranno essere reperite esclusivamente le aree per parcheggi di cui al DIM 1444/1968.

3. Le aree destinate ad interventi pubblici, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato.

4. In analogia con quanto definito dalla Delibera di Giunta Regionale N. 2589 del 22.12.2009 "DRAG – Criteri per la formazione e la localizzazione dei PUE", e per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso:

- le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito;
- le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- indicazione della densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;
- indicazioni progettuali e tipologiche che:
  - tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio;
  - usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima in esterno
  - considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione;
  - privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.

Nella scelta tra diverse soluzioni progettuali di comparto l'Amministrazione Comunale potrà dare preferenza alle proposte che abbiano integrato i criteri di sostenibilità sopra indicati.

5. Nei AP/AS/R e negli AP.AS/P:

- le aree per servizi devono essere obbligatoriamente ubicate in fregio alla viabilità pubblica, con accesso diretto dalla stessa;
- va evitata la polverizzazione delle aree per servizi;
- le aree per servizi devono essere ubicate in prossimità delle maglie a destinazione omogenea.

6. Negli AP.AS/R e negli AP.AS/P, il PUG si attua previa disposizione di un PUE o di un Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del PDR 380/2001, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ifc = 0,6 mc/mq;
- Scv = Stc – Sus;
- Sus = 60% Sc;
- Hmax = da definire in sede di PUE, con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche;

- Dc = H x 0,5 con un minimo di 5 ml;
- Df = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 con un minimo di 10 ml;
- Dst = secondo il Codice della Strada, con minimo 8 ml, o secondo l'allineamento consolidatosi;
- Sp = 30% Stc;

Il volume virtuale derivante dall'applicazione dell'Itc sull'intero comparto, destinato alla residenza o alla produzione, deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica.

- Negli AP.AS/R6, AP.AS/R14, poiché già tipizzate dal PRG previgente come zone omogenee D6 ed oggetto di una specifica variante ai sensi della lr 56/1980, la Sus da cedere è limitata al 40% della Sc.
- Gli AP.AS/R2, AP.AS/R11b, AP.AS/R14, individuati come "Contesti con trasformabilità condizionata", sono sottoposti alla procedura di cui all'art.22.1 delle presenti NTA.

7. Sono destinati alle attività produttive ed alle attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso e simili, alle piccole e medie attività di interscambio modale, nonché all'insediamento di strutture destinate alla ricerca ed allo sviluppo tecnologico, nonché alla produzione di tecnologie avanzate, nonché alla realizzazione dei relativi annessi per le esigenze dei lavoratori (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, sedi sindacali e associazioni di categorie, uffici, abitazioni di custodia e di direzione).

8. Sono inoltre ammesse attività relative all'artigianato di servizio, destinate alla concentrazione di unità locali artigianali operanti in più stretto rapporto con la residenza, nonché a tutte quelle attività richiedenti spazi particolari per il deposito e il rimessaggio di beni e manufatti.

Sono ammesse pure le abitazioni, una per ciascuna unità produttiva, purché abbiano caratteristiche di servizio o di custodia con un volume dell'abitazione non superiore al 5% di quello dell'opificio. Tale volumetria è compresa in quella edificabile sul lotto.

9. L'AP.AS/P1 individuato come "Contesto con trasformabilità condizionata", è sottoposto alla procedura di cui all'art.22.1 delle presenti NTA.

Art. 28.3.1- AP.TAP 01, Ambito SP231/via Cerignola

1. Sono le aree produttive ubicate su via Cerignola, declassate dal PRG vigente a zona agricola ed interessate da vincoli archeologici.

2. Per le strutture legittimamente autorizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio e ove documentata la reale necessità di trasformazione e risanamento della struttura esistente, nonché le eventuali esigenze derivanti da nuovi cicli produttivi, sono consentiti esclusivamente interventi di:

- realizzazione di volumi tecnici interni ed esterni ai capannoni esistenti;
- realizzazione di tettoie aperte sui lati perimetrali;
- realizzazione di livelli interni, fuori terra alle strutture esistenti;
- ampliamento in misura non superiore all'80% della superficie di proprietà. Qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per l'attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio di cui alla variante di adeguamento PPTR.

3. Nelle volumetrie esistenti, è consentita la realizzazione di interpiani da destinare ad attività produttiva (secondo le categorie previste dall'art.1 del DPR n.160/2010).

Per le superfici realizzate destinate al commercio, qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per la valorizzazione dei beni archeologici e monumentali della Città.

4. In coerenza con la vigente variante di adeguamento del PUG al PPTR, fermo restando le procedure autorizzative in capo alla parte II del Codice dei Beni Culturali di competenza della Soprintendenza, per l'ambito oggetto di tutela paesaggistica speciale Toppicelli/via Cerignola (come meglio individuato nell'elaborato d.9.3 della variante di adeguamento del PUG al PPTR), già parzialmente interessato da insediamenti produttivi, nelle aree libere da insediamenti produttivi sono ammissibili:

- le attività agricole ordinarie che non comportino escavazioni profonde;
- aree a verde attrezzato per attività ludico-ricreative e sportive compresi i relativi parcheggi, con l'esclusione di qualsiasi opera edilizia se non di carattere provvisorio, facilmente rimovibili, collocate al di sopra del piano di campagna attuale in modo da non comportare attività di sbancamento e di scavo ed evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei siti e da realizzarsi, nel rispetto della normativa ambientale di settore, con l'uso di materiali drenanti per le pavimentazioni esterne.

Art. 28.3.2- AP.TAP 02, Ambito via Cerignola

1. E' un contesto occupato da edificato con destinazione mista, ubicato su via Cerignola ai margini del CUT.NS, e destinato dal PRG vigente a "zona agricola".

2. Il PUG promuove la riqualificazione, finalizzata al miglioramento delle condizioni urbanistiche ed ambientali del contesto

2. In adempimento a quanto definito dalla Del. C.C. n. 37 del 20.12.2002, per le strutture legittimamente autorizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio e nei limiti di tali autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del PRG previgente e ove documentata la reale necessità di trasformazione e risanamento della struttura esistente, nonché le eventuali esigenze derivanti da nuovi cicli produttivi, sono consentiti esclusivamente interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, comprese le opere di demolizione e fedele ricostruzione dei manufatti originari;
- realizzazione di volumi tecnici interni ed esterni ai capannoni esistenti;
- realizzazione di tettoie aperte sui lati perimetrali;
- realizzazione di livelli interni, fuori terra alle strutture esistenti;
- ampliamento in misura non superiore all'80% della superficie di proprietà. Qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per l'attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio di cui alla variante di adeguamento PPTR.

3. Nelle volumetrie esistenti, è consentita la realizzazione di interpiani da destinare ad attività produttiva (secondo le categorie previste dall'art.1 del DPR n.160/2010).

Per le superfici realizzate destinate al commercio, qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per la valorizzazione dei beni archeologici e monumentali della Città.

4. In coerenza con la vigente variante di adeguamento del PUG al PPTR, fermo restando le procedure autorizzative in capo alla parte II del Codice dei Beni Culturali di competenza della Soprintendenza, per l'ambito oggetto di tutela paesaggistica speciale Toppicelli/via Cerignola (come meglio individuato nell'elaborato d.9.3 della variante di adeguamento del PUG al PPTR), già parzialmente interessato da insediamenti produttivi, nelle aree libere da insediamenti produttivi sono ammissibili:

- le attività agricole ordinarie che non comportino escavazioni profonde;
- aree a verde attrezzato per attività ludico-ricreative e sportive compresi i relativi parcheggi, con l'esclusione di qualsiasi opera edilizia se non di carattere provvisorio, facilmente rimovibili, collocate al di sopra del piano di campagna attuale in modo da non comportare attività di sbancamento e di scavo ed evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei siti e da realizzarsi, nel rispetto della normativa ambientale di settore, con l'uso di materiali drenanti per le pavimentazioni esterne.

Art. 28.3.9- AP.TAP 09, Ambito via Della Murgetta

1. E' un contesto occupato da edificato con destinazione mista, destinato dal PRG vigente a "zona agricola" e caratterizzato da una situazione geomorfologica complessa e sottoposto a tutela dal PAI.
2. Il PUG promuove la riqualificazione, finalizzata al miglioramento delle condizioni paesaggistiche ed urbanistiche attuali attraverso l'applicazione per l'edificato esistente delle disposizioni di cui alla lr 36/2023, secondo le procedure definite dalla variante al PUG di cui alla DCC n.36 del 27.06.2024 e succ.

Art. 45.6- C.R.Urb, Contesto di Rigenerazione Urbana "Capannoni"

1. Il C.R.Urb. include le aree edificate comprendenti fabbricati realizzati antecedentemente al 1967, al netto di quelli realizzati in parziale attuazione del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 25 maggio 1984.

2. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024, in applicazione della L.R. 36/2023, è stata approvata la Variante urbanistica che dispone "l'attuazione delle azioni di rigenerazione urbana e valorizzazione nell'ambito territoriale Capannoni, avvalendosi delle forme di collaborazione pubblico-privato previste dalla normativa vigente".

3. In coerenza con quanto definito dalla variante di cui al punto precedente, tenuto conto del quadro pianificatorio e programmatico recente dal quale emergono orientamenti progettuali e quadri esigenziali diversi da quelli del Piano di Recupero (98/1994), sono delineati i seguenti orientamenti progettuali vincolanti del C.R.Urb.:

3.1. la contestualizzatone nella trama insediativa ed edilizia della chiesetta di S. Antonio; da cui la conservazione ed il restauro esteso all'intero isolato compreso tra le vie Balilla, Via Generale da Bormida, Via Principe Amedeo, vico generale Medici. Lo stesso isolato non esprimerà volume ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili nell'intero C.R.Urb.. Il Restauro dell'esistente dovrà prevedere la restituzione dell'originaria configurazione dell'intero nucleo edilizio, comprensivo della chiesa d S. Antonio ed i due corpi edilizi posti rispettivamente e sinistra e desta della stessa chiesa; a queste ultime saranno assegnate nuove funzioni pubbliche di quartiere, spazi per attività culturali, ludico ricreative e aggregative;

3.2. il reperimento degli standard; potranno essere reperiti anche attraverso le forme ed i modi proposti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07.11.2024;

3.3. la conservazione dell'orditura inerente il tracciato insediativo della zona "Capannoni", quale segno testimoniale e patrimonio collettivo, costituisce invariante progettuale.

4. Nel C.R.Urb. si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice Territoriale: 4,20 mc/mq
- Altezza max dei fabbricati: 10 ml.
- Distanza tra i fabbricati: 10 ml. (D.M. 1444/1967)

5. In coerenza con quanto definito ai punti precedenti, il soggetto proponente predispone uno Studio di Fattibilità per la rigenerazione e valorizzazione del C.R.Urb, attraverso le procedure previste dal codice dei contratti pubblici D.Lgs 36/2023. Lo Studio di Fattibilità segue la procedura prevista dall'art. 16 della L.R. 20/2001 e ss.mm.ii. per la formazione dei PUE.

Art. 47- CP.F, Contesto periurbano in formazione da completare e consolidare

1. In conformità con quanto previsto dal DPR 160/2010, nelle aree produttive esistenti e/o previste e negli impianti produttivi esistenti e/o previsti, sono insediabili le tipologie di attività definite dal comma i) dell'art. 1 dello stesso decreto, ovvero: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, con l'esclusione delle attività che prevedano lavorazioni insalubri, così come indicate nel D.M. 5.09.1994 e nell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, limitatamente ai contesti ricompresi in un buffer di m. 500 dalla perimetrazione del centro abitato di Canosa (art. 3, comma 1.8 del Codice della Strada) e m. 200 dalla borgata di Loconia.

2. Le attività che prevedano lavorazioni insalubri connesse ad impianti speciali (discariche) così come indicate nel D.M. 5.09.1994 e nell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, non sono consentine neanche nei contesti esterni al buffer di m. 500 dalla perimetrazione del centro abitato di Canosa (art. 3, comma 1.8 del Codice della Strada) e m. 200 dalla borgata di Loconia.

Art. 47.1- CPF.CP/447, Contesto produttivo esistente/447
Articolo soppresso

Art. 47.2- CPF.CP/SE- Insediamento produttivo sparso esistente

1. Trattasi di preesistenti insediamenti produttivi sparsi sul territorio comunale localizzati al di fuori delle aree tipizzate "D" di PRG.

2. Gli edifici devono risultare legittimamente realizzati o sanati (sanatoria edilizia) alla data di adozione della presente variante.

3. Nei CPF.CP/SE sono insediabili le categorie di attività produttive previste dall'art.1 del DPR n.160/2010, nel rispetto di quanto disposto dall'art.5 del DIM 1444/1968.

4. Per le superfici realizzate destinate al commercio, qualora la dimensione del lotto non consentisse di rispettare gli obblighi in materia di cessione di standard e di urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate; i proventi della monetizzazione potranno essere impiegati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche e per la valorizzazione dei beni archeologici e monumentali della Città.

- Q = 70% del lotto;
- P = 10% della Sf in caso di attività commerciali 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- Hmax = 7,50 ml salvo maggiori altezze per documentate esigenze di volumi speciali;
- Dc = 5,00 ml;
- Df = 10 ml, quando non in aderenza;
- Dst = 10 ml;
- Da = 10% della Stc.

5. Sono ammesse anche le abitazioni, una per ciascuna unità produttiva, purché abbiano caratteristiche di servizio o di custodia con un volume dell'abitazione non superiore al 5% di quello dell'opificio. Tale volumetria è compresa in quella edificabile sul lotto.

6. Per gli edifici individuati con il simbolo (+) negli elaborati del PUG, gli interventi previsti dai programmi costruttivi, possono essere completati secondo le seguenti modalità:

6.1. Completamento del programma costruttivo derivante da "accordo di programma" già sottoscritto ai sensi della L. 8/98 e succ.;

6.2. Completamento del programma costruttivo derivante dalla procedura già avviata come Accordo di Programma ma decaduto, attraverso l'attivazione di procedimenti alternativi ed opzionali – come ai punti a) e b) di seguito riportati - , finalizzati a garantire la concomitanza tra interessi pubblici e privati nel preminente rispetto di un equilibrato ed ordinato uso del territorio e uno sviluppo dell'imprenditorialità quale fattore di sviluppo dell'intera collettività:

a) Art. 8 del DPR 160/2001 e conseguente regolamento attuativo giusta D.G.R. 396 del 28.03.2024 e/o procedura ZES (ove ancora operante), a condizione che in tutti i casi vengano rispettati gli impegni e le condizioni di interesse pubblico già sottoscritte;

b) Riqualificazione ambientale attraverso la demolizione di manufatti edilizi e la delocalizzazione delle relative volumetrie assentite dal titolo edilizio, secondo i principi e le procedure dell'Art. 7 bis della L.R. 29 luglio 2008, n. 21 "Norme per la rigenerazione urbana".

6.3 Completamento del programma costruttivo derivante dalla procedura di variante urbanistica di cui alla DCC n.57 del 09.10.2006.