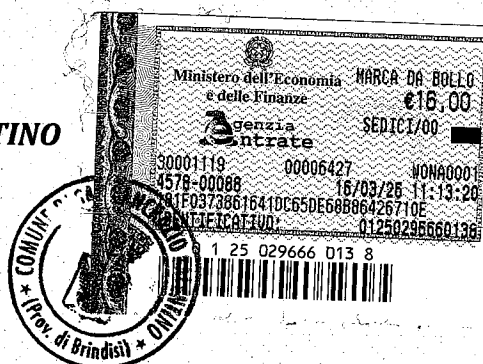




COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO
(Provincia di Brindisi)
UFFICIO TECNICO COMUNALE



Prot. n. 6543 del 20/05/2026

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. **Avv. Cerferda Antonio**, 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 21, particella 186

- Piano Regolatore Generale - **COMPARTI** (in parte) - Articoli di normativa: Art. 14
- Piano Regolatore Generale - **TERRITORIO COSTRUITO** (in parte)
- Piano Regolatore Generale - **ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE** (in parte) - Articoli di normativa: Art. 51; Art. 52 - La particella anzidetta ricade in aree destinate a nuovi insediamenti da attuarsi mediante STRUMENTAZIONE ESECUTIVA.
- Piano Regolatore Generale - **ZONE C2 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA** (in parte) - Articoli di normativa: Art. 51; Art. 53 - La particella anzidetta ricade in aree destinate a nuovi insediamenti da attuarsi mediante STRUMENTAZIONE ESECUTIVA.
- Piano Regolatore Generale - **ZONE FAI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)** (in parte) - Articoli di normativa: Art. 72; Art. 73
- 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)

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

San Pancrazio Salentino, li 20-05-2026

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. J. Antonio De Gioia)



Il Responsabile dell'UTC
(Arch. Cosmo Stridi)

ALLEGATO A: Norme tecniche di attuazione

Piano Regolatore Generale - Art. 14

Art. 14 - COMPARTO

Il comparto, secondo quanto prescritto dall'Art. 15 L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unita' di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso puo' comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Il comparto, in generale, include:

- aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
- aree destinate ai servizi pubblici di cui all'Art. 8 delle presenti norme;
- aree destinate alla viabilita' di P.R.G.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilita', urgenza ed indifferibilita' di tutte le opere previste nel Comparto.

Il Sindaco, entro 30 gg. dalla data di adozione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalita' di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'Ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto.

Il P.R.G. perimetra le aree assoggettate al comparto minimo di intervento.

I tracciati viari indicati nell'ambito della perimetrazione dei comparti non hanno valore vincolante; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, detti tracciati potranno essere variati, ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilita' del P.R.G..

Per quanto attiene le aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale, indicate nell'ambito del comparto, le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, la localizzazione delle suddette aree potra' essere variata, in funzione della specifica organizzazione del comparto medesimo, fermo restando che in ogni caso deve osservarsi la misura minima inderogabile di 18 mq/ab.

Al comparto si applicano le norme e le procedure indicate all'art. 9 delle presenti N.T.A.

Piano Regolatore Generale - Art. 51

Art. 51 - ZONE C E Co - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Comprendono le aree tipizzate come "C1 e C3" nel vigente P. di F. e non ancora utilizzate e/o compromesse.

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie territoriale, inseriti o meno entro comparti di intervento urbanistico unitario comprendenti anche aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo, secondo le ubicazioni e le sistemazioni previste dal P.R.G..

Nelle zone C e Co incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovra' essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole di P.R.G..

Gli altri comparti omogenei di zona C e Co, potranno essere inclusi dalla Amministrazione Comunale, in comprensori piu' ampi, allo scopo di comprendere le attrezzature, i servizi e le infrastrutture, che risulti necessario approvare per conseguire gli standards urbanistici fissati dal Piano. Lo strumento attuativo dovra' prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'Art. 15 della legge regionale n. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

"Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziali;

Uffici;

Studi professionali;

Commercio al dettaglio (bar, pasticcerie, negozi, gelaterie, botteghe);

Artigianato di servizio alla residenza (parrucchieri, estetisti, calzolai, sartorie, botteghe di restauro e di lavorazioni artistiche, ecc.).

Tutte le attivita' non residenziali saranno consentite nella misura complessiva del 20% della superficie realizzabile con l'intervento."

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 18,00 per abitante insediabile.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

PER LE ZONE C

Indice di fabbricabilita' territoriale Ift = 1,50 mc./mq.

Distanza tra fabbricati ml.10,00

Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

Altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,50 \text{ mq./mq.}$
Numero dei piani $NP = 1 + PT$
PER LE ZONE Co
Indice di fabbricabilit  territoriale $I_{ft} = 1,00 \text{ mc./mq.}$
Distanza tra fabbricati $ml.10,00$
Distanza dai confini e dalle strade $ml.5,00$
Altezza massima $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$
Rapporto di copertura $R_c = 0,40 \text{ mq./mq.}$
Numero dei piani $NP = 1 + PT$

Piano Regolatore Generale - Art. 52

Art. 52 - ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC).

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie territoriale, inseriti o meno entro comparti di intervento urbanistico unitario.

Nelle zone C1 incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovr  essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole di P.R.G..

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziali;

Uffici;

Studi professionali;

Commercio al dettaglio (bar, pasticcerie, negozi, gelaterie, botteghe);

Artigianato di servizio alla residenza (parrucchieri, estetisti, calzolai, sartorie, botteghe di restauro e di lavorazioni artistiche, ecc.).

Tutte le attivita' non residenziali saranno consentite nella misura massima del 20% della superficie realizzabile con gli interventi previsti nel P.P. o P.L..

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 18,00 per abitante insediabile.

Per la formazione dei piani urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilit  territoriale $I_{ft} = mc/mq \ 0,50$

Distanza tra fabbricati $ml.10,00$

Distanza dai confini e dalle strade $ml. \ 5,00$

Altezza massima $H_{max} = ml. \ 7,50$

Rapporto di copertura $R_c = mq/mq \ 0,40$

Numero dei piani $NP = 1 + PT$

In alcuni comparti, sono presenti manufatti edilizi che potrebbero scoraggiare i proprietari delle aree libere a proporre piani di lottizzazione convenzionata. Trattasi dei comparti contrassegnati con i N. 4 - 5 - 6 - 8 - 10 - 12 - 13 - 27 - 28 - 29 - 30 - 39 - 40 - 41 e 42 per i quali l'Amministrazione Comunale provvede alla formazione di appositi Piani Particolareggiati nei quali, oltre ad essere rispettati gli indici ed i parametri di cui al presente articolo, dovranno precisarsi:

Le destinazioni compatibili con detta zona;

Le urbanizzazioni del comparto, nel rispetto degli standards fissati dal Decreto 1444/68;

Il piano di riparto degli oneri;

La monetizzazione della mancata cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria qualora lo strumento urbanistico esecutivo non dovesse reperire tali aree nell'ambito dei comparti interessati.

Fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di recupero le destinazioni compatibili sono esclusivamente residenziali.

Gli interventi consentiti sono:

a) Manutenzione ordinaria;

b) Manutenzione straordinaria;

c) Restauro e risanamento conservativo.

L'inserimento nel P.R.G. degli edifici esistenti non costituisce di per se' sanatoria degli abusi, che va invece acquisita con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" e di "restauro e risanamento conservativo", su immobili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., potranno essere assentiti solo nel caso in cui gli edifici risultino realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche o sanati in base alle leggi vigenti sul condono edilizio.

Nelle more dell'adozione e dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, l'autorizzazione edilizia, nonche' l'autorizzazione in sanatoria, per gli interventi di "manutenzione straordinaria" e di "restauro e risanamento

conservativo" possono essere concesse solo su impegno del concessionario, con atto unilaterale d'obbligo, a contribuire alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla monetizzazione della mancata cessione delle aree. Nelle zone di espansione in generale, in presenza di opere e di manufatti abusivi, le superfici occupate ed i volumi costruiti non hanno alcuna incidenza sulle potenzialità edificatorie dei lotti liberi.

Piano Regolatore Generale - Art. 53

Art. 53 - ZONE C2 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Comprendono le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del P.R.G. e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (PEEP - P.Z. - P.P.) estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G..

Le procedure di formazione e di approvazione dei suddetti piani esecutivi obbediscono alle disposizioni della L.R. 56/80 e delle leggi nazionali che regolano la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 1,00$ mc./mq.

Altezza massima $H_{max} = 10,50$ m.

Rapporto di copertura $R_c = 0,50$ mq./mq.

Numero dei piani $NP = 2 + PT$

Distanza tra fabbricati ml. 10,00

Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

Piano Regolatore Generale - Art. 72

Art. 72 - ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere secondo le previsioni di P.R.G. ed in base agli standards urbanistici stabiliti nel precedente Art. 8.

La destinazione specifica delle singole aree, ove non sia stata prevista dal P.R.G., oppure una diversa destinazione di esse, all'interno delle categorie indicate dal P.R.G. dovrà essere stabilita dal Consiglio Comunale, nell'intento di assicurare il soddisfacimento degli standards stabiliti dal P.R.G. per ogni singola attrezzatura.

Per tali zone è prevista la acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate dal P.R.G. occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti comunali esecutivi (Art. 24 presenti norme), estesi all'intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario; ovvero alla formazione di piani particolareggiati estesi a comprensori più ampi, includendo aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire la attuazione degli standards urbanistici fissati 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.

I progetti esecutivi, di cui al comma precedente, possono essere redatti e realizzati anche ad iniziativa di imprese, consorzi di imprese, e consorzi misti pubblici/privati, nonché da soggetti privati, previa stipula con il Comune di apposita convenzione.

Piano Regolatore Generale - Art. 73

Art. 73 - ZONE FAI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asilo nido;

scuola materna;

scuola elementare;

scuola media dell'obbligo.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,50$ mc./mq. e di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,75$ mq./mq.

Rapporto di copertura $R_c = 0,35$ mq./mq.

Distanza minima dai confini $D = H_{max}$ e comunque non inferiore a m. 6,00

Parcheggi mq. 1 ogni 8 mq. di Su

Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport e a verde.

La realizzazione delle attrezzature previste dal presente articolo può avvenire anche ad iniziativa di soggetti privati aventi titolo.