

“In Italia esiste un predominio della componente privata nella trasformazione dei luoghi e un arretramento sia dell'urbanistica sia della politica. È un aspetto molto importante: il rapporto corretto fra il pubblico ed il privato ha prodotto la vitalità delle città del mare del Nord... l'anomalia italiana sta nel manico, nella mancanza di una base di autorità che crei queste condizioni...”

(Leonardo Benevolo: “La fine della Città”- Laterza - Ed. 2011)

COMUNE DI CELLAMARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.G.

Seguendo alcuni modelli di pianificazione italiana e di altri paesi (Francia principalmente), ho cercato di progettare un Piano che non sia solo una somma di disegni su carta, ma che possa essere gestito con continuità nei tempi non brevi delle trasformazioni urbane dalle scelte condivise quale strumento di governo, certamente con le inevitabili critiche di qualcuno. Pertanto il Piano è rivolto ad amministratori pubblici che di fatto si assumano le proprie responsabilità verso i cittadini da essi governati.

Il Piano Strategico dei Servizi, che è prodromico ad ogni futuro, nuovo intervento nel territorio agricolo per la città futura, è da considerarsi nel tempo un “piano di rigenerazione urbana” e dei servizi di qualità.

Donato Bosco

INDICE DEI TITOLI

Titolo I° - Disposizioni generali

Capo I° - Parte generale (dall'art. 1 all'art. 4)

Titolo II° - Indici edilizi

Capo II° - Descrizione degli indici (dall'art. 5 all'art. 38)

Titolo III° - Zonizzazione – Gli Ambiti Territoriali

Capo III° - Zone di uso pubblico (dall'art. 39 all'art. 43)

Titolo IV° - Zone destinate ad attività produttive

Capo IV° - Zone destinate ad attività produttive (dall'art. 44 all'art. 63)

Titolo V° - Zone residenziali

Capo V° - Zone residenziali: caratteri generali (dall'art. 64 all'art. 69)

Capo VI° - Zone residenziali: disposizioni particolari (dall'art. 70 all'art. 87)

Titolo VI° - Servizi della residenza

Capo VII° - Aree per servizi della residenza (dall'art. 88 all'art. 94)

Titolo VII° - Norme di gestione comunale del P.U.G.

Capo VIII° - Disposizioni operative (dall'art. 95 all'art. 104)

Titolo VIII° - Norme finali e transitorie

Capo IX° - Attuazione del Piano Urbanistico Generale – P.U.G. (dall'art. 105 all'art. 111)

- Attuazione delle N.T.A. del P.A.I. (art. 112)

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

PARTE GENERALE

Art. 1 - Norme Generali

L'attività di edificazione ed ogni altra attività edilizia e di modificazione nelle varie zone che suddividono il territorio comunale è regolata dal P.U.G. e dalle emanate norme prescrittive del P.U.T.T./P. Regionale ed è soggetta alle disposizioni delle leggi vigenti, alle Norme Tecniche di Attuazione al Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti dello stesso Comune che non contrastino con le leggi vigenti.

Le norme tecniche di Attuazione del P.U.G. vengono considerate anche Norme "Giuridiche" per il Governo del territorio e le prescrizioni in esse contenute vengono considerate Norme di Gestione.

Art. 2 – Finalità delle Norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione che vengono definite N.T.A. e gli elaborati grafici di progetto del P.U.G., costituiscono gli strumenti tecnici per la strutturazione del territorio comunale, secondo le previsioni dello stesso P.U.G. e per la disciplina dell'attività edilizia sia pubblica che privata.

Art. 3 - Applicazione delle norme

Il P.U.G. a norma della L.U. 17/8/42 n. 1150, della L. 6/8/67 n. 765, della L. n. 167/62, della L. n. 865/71, della L. n. 10/77, della L. 47/85, della L. 431/85, della L.R.U. n. 56/80, della L.R. nn. 6 e 66 del 1979, della L.R. n. 6 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni nonché della legge 179/82, della legge 493/93, della legge 23/12/96 n. 662 e della legge 30 aprile 1999, n. 136, della Legge Regionale n. 20/2001 e s.m. e i. (D.R.A.G.), si applica a tutto il territorio secondo le disposizioni che sono riportate qui di seguito con le relative prescrizioni

così come espresse dagli elaborati grafici di progetto.

Fanno parte anche delle N.T.A.T. i contenuti della L. 11/2/94 n. 109 come modificata dalla L. 2/6/95 n. 216, della Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 7/10/96 n. 4488 sulla esecuzione di opere pubbliche nonché della L.R. n. 18/11/98 n. 415 sulla esecuzione delle OO.PP. e della legge regionale n. 38/'85 sulla responsabilità della staticità degli edifici privati nonché la legge e il D.M. riguardante le opere in muratura di tufo o di altro materiale così come meglio sarà descritto nel R.E., la legge 24/3/89 n. 122 e la legge 9/1/89 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati). Fanno parte altresì tutte le Direttive CEE in materia di interventi sul territorio recepite con legge dal Governo Italiano quale Paese Membro e tutte le leggi regionali intervenute e che interverranno fino all'approvazione definitiva del P.U.G.

Fanno infine parte delle N.T.A. tutte le leggi nazionali e regionali emanate riguardanti le problematiche dell'ambiente ivi compresa l'Igiene Ambientale, il Paesaggio (P.U.T.T./P. e P.A.I.), l'Housing Sociale e le direttive U.E. in materia, ivi compresi gli standard qualitativi.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione si distinguono in conformità delle leggi vigenti, in primarie, secondarie e di qualità.

Ai sensi della legge 12 febbraio 1979 n. 6, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono così distinte:

1 - Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) rete fognante
- d) impianto di depurazione
- e) rete di distribuzione delle acque
- f) rete di distribuzione energia elettrica
- g) rete di distribuzione del gas
- h) rete telefonica
- i) pubblica illuminazione

- l) allacciamenti generali ed oneri ridotti
- m) verde attrezzato
- n) smaltimento rifiuti solidi

2 - Opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole elementari;
- d) scuole medie;
- e) edifici per il culto;
- f) attrezzature socio culturali;
- g) attrezzature sanitarie;
- h) attrezzature commerciali e mercati;
- i) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
- j) standard qualitativi;
- k) habitat sociale.

TITOLO II°

INDICI EDILIZI

CAPO II°

DESCRIZIONE DEGLI INDICI

Art. 5 - Indici Edilizi

Gli indici edilizi completano le norme sui minimi "standard" residenziali quantitativi previsti dal Decreto Ministeriale 2/4/68 n. 1444 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.U.G. Comprendono inoltre gli standard qualitativi secondo un Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A.

I programmi del Consiglio Comunale, come i Piani Triennali dei Lavori Pubblici, ai sensi della legge 109/94 e sue variazioni e integrazioni definiscono i contenuti dei singoli piani particolareggiati e/o strategici: questi ultimi possono modificare o sopprimere alcuni indici, ad eccezione dell'indice della densità di fabbricazione (iff o ift), sono però vincolati al prioritario Piano Strategico dei Servizi.

Tale facoltà non è consentita nel caso di lottizzazione a carico dei privati, autorizzate dal Comune, a norma dell'art. 28 della legge urbanistica 1942, modificato dall'art. 8 della legge 6/8/67 n. 765 e successive modifiche e integrazioni **ad eccezione delle lottizzazioni che investono una intera maglia definita dagli Ambiti del P.U.G.** e progettati secondo le procedure che prevedono il partnerariato pubblico-privato e che contengono i principi della "Sostenibilità Ambientale" e del risparmio energetico secondo le più recenti leggi della Regione Puglia e nel rispetto o in variante al Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A.

Art. 6 - Indici medi per abitante

Ai fini della determinazione dei rapporti di densità di fabbricazione si stabilisce che ad ogni abitante insediato o da insediare, corrispondono mediamente a:

a) superficie lorda abitabile: mq 30/ab., di cui 25 per destinazioni specificatamente residenziali e mq 5 per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le

residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili.

b) volume lordo abitabile: mc 100/ab, di cui mc 80 per destinazioni residenziali e mc 20 per destinazioni non specificatamente residenziali, salvo diverse disposizioni della Regione Puglia.

Art. 7 - Superficie territoriale - St (mq)

La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

Le misure minime fissate nelle norme che seguono possono essere derogate solo nel caso di lotti costituenti relitti aventi superficie minore a quella prescritta o di lotti risultanti di misura inferiore nello stesso disegno del piano.

Art. 8 - Indici di fabbricabilità territoriale - Ift (mc/mq - mc/Ha)

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

In sede di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E. riguardante le aree agricole di espansione l'Iff può essere modificato nel suo valore massimo previste dalle presenti N.T.A. a seguito di V.A.S. obbligatoria per tutti gli Ambiti delle zone di espansione del P.U.G. che andrà a valutare l'indice di sostenibilità. Viene denominato "indice di sostenibilità" il rapporto/confronto tra il numero degli abitanti e/o addetti da insediare e le componenti ambientali naturali, di igiene ambientale, economica e sociale.

Art. 9 - Densità territoriale - Dt

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e la superficie territoriale.

Art. 10 - Unità operativa minima - Um

L'unità operativa minima è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile una operazione edilizia: essa può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona. La Um non deve essere in contrasto con le

previsioni del Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A.

Art. 11 - Superficie fondiaria - Sf (mq)

La misura della superficie fondiaria di un lotto si calcola al netto delle aree adibite o da adibire a strade pubbliche o di uso pubblico, degli spazi di verde attrezzato, nonché delle altre opere di urbanizzazione.

Art. 12 - Indici di fabbricabilità fondiaria - Iff (mc/mq - mc/Ha)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

Art. 13 - Superficie coperta - Sc (mq)

La superficie coperta è delimitata dalla proiezione al suolo di tutte le superfici perimetralmente chiuse dell'edificio con l'esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

In caso di edifici planivolumetricamente articolati, si applicano i criteri indicati dal Regolamento Edilizio.

Art. 14 - Superficie di piano - Sp (mq)

La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente.

Art. 15 - Altezza massima - Hm - Altezza virtuale - Hv (ml) – Norma valida per gli ambiti che interessano la città consolidata.

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questi manchi, dal livello della strada o della piazza, o del terreno circostante comunque sistemato o del piano di campagna fino al

piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

L'altezza virtuale H_v è quella minima da computarsi al fine del calcolo delle volumetrie possibili in caso di sopraelevazioni di fabbricati nelle zone "B" rispetto all'indice massimo di fabbricabilità fondiaria.

L'indice virtuale non può mai essere inferiore a m 3,50 netti per i piani terreni esistenti e a m 3,00 netti per i piani superiori pure esistenti.

Il calcolo delle volumetrie possibili applicando H_v , non deve comportare variazioni delle N.T.A., ma serve ad omogeneizzare la densità territoriale.

I PROGETTI DI SOPRAELEVAZIONE, CHE PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA MASSIMA APPLICANO L'ALTEZZA VIRTUALE, DOVRANNO ESSERE APPROVATI DAL CONSIGLIO COMUNALE.

Art. 16 - Altezza dei fronti - H_f (ml)

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.

Art. 17 - Altezza lorda dei piani - H_p (ml)

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

Art. 18 - Volume degli edifici - Volume urbanistico V (mc)

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie chiusa ($Sp.$) per la rispettiva altezza (H_p). Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici

non sono computati. In ogni caso il volume viene calcolato moltiplicando la superficie lorda pavimento (Spl) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,25 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Art. 19 - Rapporto di copertura - Rc

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta Sc rispetto alla superficie fondiaria Sf.

Art. 20 - Distanza dai confini: Dc - Distanza tra fabbricati: Df - Distanza dalla strada: Ds (ml)

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi.

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi per quanto sporgenti dalla facciata dell'edificio.

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato, esclusi i balconi.

Art. 21 - Parcheggi - P (mq)

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della 6/8/67 n. 675, modificati dalla legge 24/3/1989 n. 122 art. 2. Per gli ambiti della città consolidata quelli deficitari vanno intesi commisurati e trasferiti nelle maglie di P.U.G. dell'Ambito C4 attraverso il Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A.

Art. 22 - Autorimesse - A (mq)

Sono denominati "autorimesse" gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e manovra. Tale superficie è comunque da aggiungere a quella prevista dalla legge 6/8/67 n. 765 art. 18 modificata dall'art. 2 della legge 23/4/89 n. 122

per tutte le zone interessate dagli interventi a livello urbanistico degli ambiti riguardanti la città consolidata e quella di espansione e per tutte le residenze comunque progettate con il P.U.G. in vigore.

Art. 23 - Parcheggi pubblici - Pp (mq)

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'art. 3 secondo comma, lettera d, del D.M. 2/4/68.

Sono tassativamente escluse le sedi stradali degli ambiti A – B1 – B2.

Art. 24 - verde condominiale - Vc (mq)

Il verde condominiale è rappresentato dalla percentuale di area del lotto edificabile destinato a verde ed è immodificabile per le zone A – B1 e B2 dei rispettivi ambiti.

Art. 25 - Area di rispetto - Ar (mq)

Le aree di rispetto sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale per le quali siano previste delle distanze minime stabilite dagli elaborati di piano, o dalle vigenti leggi statali e regionali da osservarsi nell'edificazione. **Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini trasferendo su queste la quantità di volume edificabile.** Le aree di rispetto a strade urbane possono essere destinate e computate a verde pubblico e parcheggi, mentre i rispetti stradali rivenienti dal vigente Codice della Strada e al di fuori dal perimetro abitato sono assolutamente inedificabili e quindi da ritenersi prive di destinazioni d'uso.

Le aree cimiteriali e quelle di rispetto cimiteriale sono normate dalle leggi vigenti in materia di igiene urbana.

25.1 - Zone di rispetto per scarto edificatorio

Le zone di **rispetto** edificatorio da indicare a **scarto**, cioè prive di qualsiasi intervento modificatore del territorio, sono quelle definibili a protezione di emergenze territoriali; di

carattere storico (località interessata da antichi insediamenti di qualsiasi tipo e di qualsiasi epoca, ora diruiti); di **carattere storico-ambientali** (paesaggio territoriale che nel tempo ha acquisito carattere di presenze significative derivanti da formazioni geologiche nelle quali si è stabilito un ecosistema fisico-naturale di notevole rilievo culturale; di **carattere ambientale-paesistiche**, poco differenti dalle prime in quanto la presenza dell'uomo ne ha modificato la flora con le immissioni di specie di sua utilità (ulivi, peri, mandorli) e formando gradoni di terreni a coltura cerealicola, ora in molte zone abbandonata.

Art. 26 - Vincolo di controllo ambientale

Il vincolo di **controllo ambientale** riguarda le zone del territorio comunale ove, alle pur diverse previsioni insediative sotto l'aspetto dimensionale, funzionale e distributivo, ovvero a quelle inerenti ad infrastrutture e a servizi, è opportuno applicare talune prescrizioni aggiuntive, atte a salvaguardare taluni caratteri dominanti dell'ambiente agricolo (assetto formale del terreno adibito a coltura quale rappresentato, ad esempio dalla sistemazione a fasce o a quadroni; tipi di aggregazione delle colture arboree; ecc) ovvero dell'ambiente urbanizzato (forma e materiali in copertura dei fabbricati; tipologia dei serramenti esterni; finiture a protezione delle facciate; ecc.) ove relazioni con valori limitrofi di carattere storico, ambientale o paesistico (ad esempio: fasce di rispetto nei confronti di edifici storici, viabilità minore ambientale, profili orografici o urbani, preesistenze di verde prativo o alberato, ovvero di arredo urbano, ecc.).

Le predette prescrizioni aggiuntive, di mera natura qualitativa possono essere formulate da norma generale esplicitata nei "**modi di intervento**", previste dalle presenti Norme o quelle dei Piani strategici, ovvero poste come condizione accessoria in sede di esame ed autorizzazione dei singoli progetti di iniziativa pubblica o privata.

Art. 27 - Indice di utilizzazione fondiaria - IF (mc/mq)

E' il rapporto tra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 28 - Indice di utilizzazione territoriale - UT (%)

E' il rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, fra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

Art. 29 - Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti eventualmente maggiorate del 20% ove si ritenesse opportuno per i casi di "densificazione" degli ambiti B e C1, C2, C3.

Nel caso di piani interrati sono escluse anche le superfici adibite a cantine a servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici tecnologici in genere, specie se destinate a servizi di qualità per tener conto della Sostenibilità. Vanno altresì computate le superfici adibite a laboratori, depositi, magazzini, sale di riunioni, ed ogni locale agibile con permanenza discontinua di persone.

Non sono, inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili (pendenza inferiore al 35% della linea di gronda) ed i volumi tecnici.

Art. 30 - Superficie per urbanizzazione primaria - S1 (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alle urbanizzazioni primarie.

Art. 31 - Superficie per urbanizzazione secondaria - S2 (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alla urbanizzazione secondaria da reperire all'interno delle aree interessate degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva e da tutte quelle aree che l'Amministrazione Comunale andrà ad individuare nelle aree dell'Ambito C4 del P.U.G. con il Piano Strategico dei Servizi e quello di livello metropolitano che il Piano Strategico Paesistico andrà ad individuare nell'Ambito n. 12 nella Tav. n. 26 - P.P.13 del P.U.G.

Art. 32 - Superficie minima di intervento - Sm (mq)

E' la superficie minima da assoggettare all'intervento di attuazione del P.U.G. ivi compresi i contenuti di cui all'art. 29 della L.R. 31/5/80 n. 56 o di altre leggi regionali comparabili ed in specie il DRAG di cui alle recenti leggi regionali.

Art. 33 - Prescrizioni generali

Negli interventi con permessi di costruire, gli indici It, If, Ut vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono mantenere.

I criteri come sopra indicati servono per la determinazione della quantità di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria facendo confronto e riferimento a quanto andrà a definire l'Amministrazione Comunale per gli Ambiti C4.

Art. 34 - Aree di pertinenza

Sono **aree di pertinenza** quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.U.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Art. 35 - Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni di Piano, quali servitù di diritto pubblico da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 36 - Un' area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.U.G. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Art. 37 - Le **aree di pertinenza** relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le **aree di pertinenza** appartengano a più proprietari, l'atto di cui al precedente art. 35 dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Art. 38 – Sostenibilità – la Sostenibilità va ritenuta fondamentale nella politica edilizia del Comune di Cellamare. Viene indicato “indice di sostenibilità” il grado di interventi finalizzati a sostenere la qualità della vita nella cittadina. È un aspetto molto importante al concorso al mantenimento della qualità della vita il rapporto corretto tra il pubblico e il privato finalizzato ad elevare la qualità urbana attraverso interventi che “mantengano” dal punto di vista del consumo energetico e della emissione di gas nocivi, un grado di sostenibilità il più elevato possibile. Per la definizione dell’”indice di sostenibilità” vale quanto riportato art. 8 , secondo comma delle presenti N.T.A.

38.1 – Il grado di sostenibilità che pertanto si raggiunge costituisce l’indice di sostenibilità attraverso il quale per ogni edificio o per gruppo di essi l’Amministrazione Comunale provvederà ad offrire una “premialità” volumetrica quale contributo alle spese per la sostenibilità stessa.

TITOLO III°

ZONIZZAZIONE - GLI AMBITI TERRITORIALI

CAPO III°

ZONE DI USO PUBBLICO

Art. 39 – Aree di uso pubblico

Le aree di uso pubblico possono essere di proprietà pubblica o **privata di uso pubblico**. Sono il complesso di aree indicate nel piano strutturale e nel D.P.P., nonchè tutte le aree che perverranno all'Amministrazione Comunale con i piani esecutivi futuri degli ambiti urbanistici, quali il Piano Strategico dei Servizi ed il Piano Strategico Paesistico.

Art. 40 – Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazza;
- b) parcheggi;
- c) rispetti stradali e rispetti ambientali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b) da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi e negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli interrati, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, lett. D. del D.M. 2/4/1968; nelle aree sub c) definite dall'art. 93 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili. Previa valutazione ambientale, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale e gli uffici competenti regionali può autorizzare stazioni di servizio per carburanti. A tale scopo l'Amministrazione Comunale dovrà porre in atto procedure e atti di interventi pubblico-privati.

Art. 41 - Viabilità

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano.

Le strade si suddividono in:

- strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, con sezione media complessiva di ml 20,00;
- strade di nuova costruzione a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml 12,00;
- strade di nuova costruzione a senso unico o a doppio senso di circolazione, con sezione media complessiva di ml 10,00;
- strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml 10 - 12 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.U.G. e per la progettazione di strade delle rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml 3,50 per ciascuna corsia e di ml 1,50 per ciascun marciapiede.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nella presente normativa (artt. 91-92-93-94).

Art. 42 – Disciplina delle Aree a verde pubblico di tipo A (verde e parco urbano) e di tipo B (verde di quartiere – standard).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree a verde pubblico sono così suddivise:

- a)** aree accorpate fino a 10.000 mq nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar,

biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um. – unità operativa minima: 100%;

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq o come previsto dalle eventuali norme di ambito;;

Rc – rapporto di copertura: max 5% dell'area;

P – parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp. – verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti. Min. 85% dell'area;

Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 20ml;

Ds – distanza dalle strade: min. 15 ml;

b) aree accorpate oltre 10.000 mq e fino a 30.000 mq nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um. – unità operativa minima: 100%;

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc/mq o come previsto dalle eventuali norme di ambito;

Rc – rapporto di copertura: max 5% dell'area;

P – parcheggi: min. 15% dell'area;

Vp. – verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 79% dell'area;

Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 20ml;

Ds – distanza dalle strade: min. 15 ml;

N.B.: PER LE AREE ACCORPATE CHE SUPERANO I 30.000 MQ VALGONO LE NORME DI AMBITO TRATTANDOSI DI INTERVENTI FORMANTI COMPARTO UNICO EDIFICATORIO NELLE ZONE DESTINATE A PROTEZIONE PAESAGGISTICA DELL'AMBITO N. 12 TAV. N. 26 - P.P.13 DEL P.U.G.

Art. 43 – Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano da individuare nelle zone degli ambiti nn. 8-9-10 (Tavv. n. 22 – P.P.9; n. 23 – P.P.10; n. 24 – P.P.11).

Le aree ad uso delle attrezzature di servizio sono destinate, nel loro complesso, ad assicurare

alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Le aree si distinguono in:

a) aree per attrezzature sportive a livello urbano e regionale, nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici a carattere sportivo nonché dei relativi alloggi per la custodia. In tali aree, appositamente indicate nel P.U.G. e facenti parte degli ambiti 8-9-10, sono possibili gli interventi secondo le norme della pianificazione esecutiva di cui fanno parte.

La proprietà può essere pubblica o privata.

b) aree di proprietà pubblica per attrezzature scolastiche nelle quali è ammessa la costruzione di attrezzature ed edifici per la istruzione, nonché dei relativi alloggi per la custodia ed il servizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni fatte salve le disposizioni legislative particolari:

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura: max 50 % dell'area;

P – parcheggi: min. 15% dell'area;

Va – verde, strade di servizio: min. 35% dell'area;

c) aree cimiteriali nelle quali è ammessa l'installazione di attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale, con i relativi alloggi per la custodia, compresi gli edifici per il culto e i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d'uso, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P – parcheggi pubblici: min. 30% dell'area, ubicabili anche nelle fasce di rispetto della zona cimiteriale; le aree di rispetto cimiteriali sono definite da distanza conformi alle leggi vigenti e alle specifiche disposizioni regolamentari del Comune;

d) aree destinate a sedi ed attrezzature per il culto da ubicarsi in zone indicate a standard nelle quali è ammessa anche la costruzione di alloggi di servizio e di custodia in conformità delle seguenti prescrizioni:

Ift – indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq;

Um. – unità operativa minima: mq 5.000 o l'intero lotto di minor superficie se previsto in piani esecutivi già vigenti;

Rc – rapporto di copertura: max 50% dell'area;

P – parcheggi: min. 25% dell'area;

Va – verde: min. 25% dell'area;

H – altezza massima. 30 ml salvo costruzioni speciali;

Dc – distanza dei fabbricati dai confini: Hx0,5 min 7,5 ml salvo diversa indicazione del P.U.E.;

Df – distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti min ml 10 salvo diversa indicazione del P.U.E.;

Ds – distanza dalle strade: min. 10 ml.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata un'altezza di ml 8 alle aule del culto ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani esecutivi inclusi negli ambiti di cui fanno parte e/o del Piano dei Servizi di cui all'ambito denominato C4;

TITOLO IV°

ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

CAPO IV°

ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 44 – Zone produttive: suddivisione

Le zone produttive si dividono in:

- zone per attività primarie di tipo A e B – zone E;
- zone per attività secondarie di tipo A in zone B;
- zone per attività secondarie di tipo B in zone B – deposito e trasformazione dei prodotti agricoli;
- zone per attività terziarie - zone P.I.P.;

Tali zone, appositamente indicate nelle tavole degli Ambiti del P.U.G. sono principalmente destinate all'agricoltura e all'artigianato.

Ognuna di queste zone può comprendere sottozone con destinazione, attività e normativa diverse: da tali zone è esclusa la residenza, a eccezione di alloggi destinati alla custodia degli impianti o ai servizi connessi alla conduzione dei campi, secondo le previsioni delle disposizioni che seguono.

Art. 45 – Zone per attività primarie di tipo A – Ambito n. 11 Tav. n. 25 - P.P.12 del P.U.G.

Le Zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura; in esse sono ammesse attività artigianali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame nel rispetto delle prescrizioni seguenti, fatti salvi i luoghi ed i Modi di Intervento su richiesta dell'Amministrazione Comunale con progetto singolo (intervento diretto) e con piano urbanistico preventivo approvato dagli organi regionali competenti.

Sf– Superficie fondiaria minima (lotto): 10.000 mq (è possibile considerare lotti inferiori a 10.000 mq e fino ad una superficie minima di 5.000 mq quando trattasi di relitti su strade pubbliche da restaurare e/o allargare;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria:

a) abitazioni rurali e civili: 0,04 mc/mq;

b) fabbricati pertinenti alle attività produttive agricole: 0,02 mc/mq;

H – altezza massima. 5 ml salvo costruzioni speciali;

Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 10 ml;

Df – distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds – distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: min. 10 ml, ovvero secondo il codice della strada di cui alla legge.

Opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, pertanto valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/67 n. 765.

Sono consentite attività agrituristiche e attività di sostegno a quelle agricole con indice Iff pari a 0,06 mc/mq con lotto minimo di mq 10.000. Nel caso in cui gli interventi sono finalizzati ad attività agrituristiche, è possibile derogare a tale indice previo assenso del Consiglio Comunale e della Regione Puglia.

Art. 46 – Zone ad usi agricoli di tipo A e di tipo B – Ambito n. 11 – Tav. n. 25 P.P.12 del P.U.G. – Zone E di pregio ambientale di tipo AP – Zone E di pregio ambientale e paesistico di tipo APP – Zone E agricole di tipo B.

46.1 - Vengono definite **zone ad usi agricoli** le parti del territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pugliese della conca barese.

46.2 – Esse si distinguono in :

- **Zone E di pregio ambientale AP** – aree agricole destinate alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time;
- **Zone E di pregio ambientale-paesaggistico APP** – aree agricole con arboreto misto aventi le caratteristiche di coltura a conduzione come le zone “B” AP;
- **Zone E agricole di tipo B** – colture agricole di misto arboreto con vigneto irriguo;

Con riferimento alla cartografia del P.U.G. i tipi di insediamento ammissibile nelle zone E sono indicati nella Tav. n. 25 P.P.12 dell'Ambito n. 11. Il territorio agricolo va diviso in tre zone separate e precisamente:

- **Zona AP** – per attività primarie agricole finalizzate alla conservazione di un sistema colturale che è proprio di Cellamare quello di piccole aziende di produzione e trasformazione del prodotto in genere per il consumo familiare ed anche per il mercato locale.

Queste aree sono in genere comprese tra il terrazzo morfologico e la città costruita e risulterebbero individuate tra le zone C3 del vigente P.R.G. e l'attuale il perimetro urbano a sud. Queste zone di attività primarie vanno ritenute anche di rispetto ambientale ZPS (vedi DRAG) e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale e dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo.

- **Zona APP** – poste tra il limite del territorio Sud con Casamassima e la fascia di territorio fra quest'ultima e la zona AP e le aree semigerbide del parco urbano del terrazzo panoramico per le quali si intende proporre un progetto urbanistico strategico di livello metropolitano. Queste aree indicate con APP sono da considerarsi aree per attività primarie di tipo A in zona E di particolare pregio paesistico-panoramico con arborato misto. L'intera zona E delle aree APP contiene una linea di dislivello o orlo individuato dal P.A.I., mentre le aree poste tra queste e la zona AP includono la segnalazione del P.U.T.T./P.

46.3 - Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dai "**modi di intervento**" che potrà stabilire il Consiglio Comunale nelle zone E non sono previste destinazioni d'uso diverse da:

- a) colture agricole a ciclo stagionale, annuale o pluriennale, allevamento di animali;
- b) fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, silos deposito attrezzi e simili;
- c) serre per colture intensive di floricoltura od ortofrutticoltura; nei limiti ed alle condizioni indicate da leggi regionali;
- d) attrezzature per la raccolta e conservazione di generi alimentari semprechè non comportino processi di lavorazione chimica inquinanti;
- e) abitazioni civili, comprendenti da uno a tre alloggi, purchè ad esse siano asserviti i terreni agricoli, di superfici non inferiori a 5 ettari nel caso di area occupata; di superfici non inferiori a 10 ettari nel caso di area frazionata in appezzamenti non contigui.
- f) Interventi per il recupero di ambiti territoriali da destinare all'agriturismo.

46.5 – Nelle zone E per attività primarie di tipo A (AP – APP – B) sono consentite costruzioni connesse all’agricoltura nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria:

	Zone AP - 0,06 mc/mq;
	Zone APP - 0,03 mc/mq;
	Zone B - 0,03 mc/mq;

Dc – Distanza dai confini: 10 ml.

Nel caso di iniziative edilizie, che riguardino abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n. 153) - ovvero riguardino fabbricati pertinenti all'attività produttiva - è ammesso, ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria:

b) computare la superficie di quote d'area in zone diversamente tipizzate in zone E,
purchè contigue ad aree agricole asservite e limitatamente al rapporto massimo di un terzo nei confronti della superficie complessiva da asservire e mediante intervento a livello urbanistico

autorizzato dal Consiglio Comunale e/o da altri Enti sovraordinati al Comune, ove obbligatorio.

Art. 48 – Zone per attività primarie di tipo B - Serre

Le zone per attività primarie di tipo B comprendono le aree che determinano con la loro altimetria gli avvallamenti naturali o le depressioni atte al deflusso delle acque meteoriche come indicate dal PAI: in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti, oltre a quelle previste dall'Autorità di Bacino:

Sf– Superficie fondiaria minima (lotto): 5.000 mq;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq, indipendentemente da quello di cui all'art.

46.5 delle presenti norme;

H – altezza massima: 4 ml;

Dc – distanza dai confini: 10 ml.

Nelle zone ad usi agricoli anche se di rispetto è consentita la costruzione di serre (v. legge regionale 11/9/1986 n. 19 in combinato con le norme PAI). E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.

Nella costruzione delle serre devono essere applicate le seguenti prescrizioni:

a) la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 5.000;

b) l'altezza misurata al colmo della copertura, non deve superare i ml 4,00;

c) le distanze minime non devono essere inferiori a:

- ml 6 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
- ml 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 6 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza compresa tra i ml 7 e i ml 15;
- ml 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a ml 15;

d) i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di ml 1,50;

e) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Art. 49 – Agriturismo

Fanno parte delle zone E di tipo B dell'Ambito n. 11 con interventi a livello urbanistico quelle da destinare dal P.U.G. agli interventi per l'eventuale installazione di strutture e di infrastrutture destinate alla protezione ed al recupero di alcuni ambiti territoriali localizzabili nelle zone E agricole, i fabbricati in disuso che costituirono insediamenti di antica esistenza ed ora in stato di abbandono.

Queste aree che si qualificano come aree di interventi per agriturismo non appositamente indicate nel P.U.G. dovranno prevedere un lotto minimo di mq 50.000 per ogni singolo intervento e gli interventi dovranno essere compatibili con la legge statale n. 217 del 17/5/83 e le leggi regionali n. 7 del 17/3/77; n. 32 del 21/7/78; n. 46 del 4/9/78; n. 49 del 4/9/78; n. 36 del 29/6/79; n. 39 del 29/6/79; n. 52 del 28/8/79; n. 1 del 21/7/80; n. 37 del 26/6/81; n. 41 del 27/8/84; n. 52 del 11/12/84; n. 34 del 22/5/85; n. 29 del 3/10/86 e loro mm. ed ii. **In dette aree sono possibili i seguenti interventi previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nella quantità che la pubblica Amministrazione potrà decidere in base alla ricaduta occupazionale proposta da privati o da altri ed in accordo preventivo con il Comune o da altri soggetti con accordo preventivo con il Comune.**

L'indice massimo di edificabilità è rapportato alla intera area non dovrà superare il valore massimo di 0,05 mc/mq). In tali zone, minimo il 50% dell'area disponibile dovrà essere destinato ad attività agricole o zootecniche. Nel rimanente 50% delle aree, il 20% dovrà essere destinato a parchi attrezzati per il verde e per lo sport; il 10% per attività sportive speciali quali ippica; attività sportive integrate con la costruzione di palestre, piscine, anche e specie se esistenti, palestre polisportive, minigolf; sport all'aperto quali tiro al piattello ecc.; il 5% a strutture speciali per residenze per anziani con relativi servizi (queste ultime a ricercarsi tra gli edifici eventualmente da recuperare e/o da potenziare); il 5% per residenze alberghiere con ogni tipo di servizio annesso; il 5% per attrezzature sanitarie e residenze per handicappati; il 5% per servizi generali quali centri sociali e culturali.

Per la installazione di impianti agrituristici devono essere raccolte informazioni riguardanti, oltre che i percorsi che potrebbero avere carattere di storicità tutti gli elementi che dai percorsi possono essere utilmente connessi o attraversati. È comunque utile fornire una

traccia riguardo agli elementi da prendere in considerazione.

Art. 50 – Ambito n. 9 – Tav. n. 23 P.P. 10 del P.U.G. - Zone per attività secondarie di tipo B (zone produttive B) relative all'artigianato, al deposito ed al commercio – Zone P.I.P. (N.B.: le norme che seguono sono il riporto del Piano Particolareggiato approvato dalla regione Puglia con D.G.R. n. 461/2008).

Le zone per attività secondarie di tipo B relative all'artigianato, al deposito ed al commercio sono destinate a consentire la concentrazione di unità locali operanti in connessione con le attività industriali, per la lavorazione ed il rapido inoltro delle merci e dei prodotti.

Restano ferme le considerazioni riguardanti la V.A.S. e rivenienti dal Piano Strutturale Territoriale. **Per gli interventi edilizi restano in vigore le norme del P.I.P. deliberato dalla Regione come pedissequamente riportato di seguito:**

50.1 – Oggetto del Piano

L'area da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, è ubicata lungo la strada provinciale n. 98 che collega Cellamare alla strada statale n. 100. Il P.U.G. può meglio razionalizzare le suddette aree specie quando si confrontano con relitti marginali territoriali catastali.

L'accesso avverrà mediante una rotatoria, posta all'altezza dell'ingresso, lungo la strada provinciale.

L'area confina a nord con il Comune di Capurso, ad est con il centro abitato ed a sud con la strada provinciale n. 98 che collega Cellamare alla strada statale n. 100.

50.2 – Destinazioni d'uso consentite

In questa area sarà consentito la realizzazione di:

- 1) Insediamenti artigianali/industriali non nocivi, per una cubatura totale di 135.000,00 mc pari al 63,70% del totale;
- 2) Insediamenti commerciali del tipo all'ingrosso e medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 11/2003, per una cubatura totale di 43.200,00 mc pari al 20,38% del totale;
- 3) Insediamenti terziari (uffici ecc.), per una cubatura totale di 33.750,00 mc pari al 15,92%

della totale.

Non saranno consentite destinazioni d'uso del tipo: concerie e industrie chimiche, nonché qualsiasi altro insediamento di tipo pericoloso.

In merito alle aree destinate al commerciale, il P.I.P. individua aree da destinare ad aree commerciali anche di tipo M, sotto l'aspetto meramente urbanistico il cui uso sarà disciplinato e precisato dal piano commerciale in caso di redazione ai sensi della legge regionale n. 11/2003.

50.3 – Modalità di attuazione

In sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e degli immobili ad insediare, potranno essere effettuate suddivisioni e/o accorpamenti dei lotti diversi da quelli indicati e potranno essere introdotte limitate modificazioni alle indicazioni progettuali di massima (eventuali modificazioni della sagoma dipendenti da differenze nell'impiego dei sistemi strutturali sia in pianta che in elevazione o differente composizione della facciata relativamente ai vuoti ed ai piani o delle finiture) previste dagli elementi costitutivi del piano per insediamenti produttivi, compreso anche rettifiche alla perimetrazione dell'area per eventuali compensazioni catastali in sede di frazionamento, a condizione che non venga alterato l'assetto urbanistico generale del comparto determinato dall'individuazione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria indicate nel P.I.P. stesso.

Ciò al solo scopo di rispondere in fase di attuazione sia delle opere edili che infrastrutturali, alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo e del disegno volumetrico nei limiti di cui sopra, derivanti dagli approfondimenti tecnico-progettuali e di funzionalità nella fase di impianto dell'attività produttiva, che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti una revisione del P.I.P.

Al momento della definizione dei progetti edilizi esecutivi dovrà comunque essere verificata la rispondenza alle quantità prescritte dall'artt. 9 delle norme di attuazione del Piano secondo l'effettiva destinazione d'uso edilizia e funzionale dei fabbricati.

In caso di variazioni alle funzioni, suddivisioni e/o accorpamenti effettuati in virtù del comma primo, dovranno essere garantite le quote di spettanza secondo la nuova configurazione.

L'attuazione della parte privata avviene mediante la presentazione ed approvazione dei progetti edilizi da parte dell'organo comunale preposto. In questa sede potranno essere apportate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del P.I.P. nei limiti previsti dal primo comma del presente articolo, purché non venga alterato in maniera

sostanziale la distribuzione ed organizzazione dei volumi edilizi e degli spazi a raso con particolare riferimento all'assetto principale (viabilità generale e primaria, parcheggi, verde ed aree per servizi).

50.4 – Contenuto della normativa

Le presenti norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato e costituiscono insieme agli elaborati grafici gli strumenti per disciplinare ed organizzare gli interventi nelle aree del P.I.P.

50.5 – Normativa di riferimento

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Artigianale si applica secondo le prescrizioni e le indicazioni riportate nella presente normativa nonché secondo quanto definito nei grafici in oggetto che riportano quanto già approvato dalla regione con deliberazione n. 461/2008.

Ogni intervento opererà nel rispetto delle norme delle presenti N.T.A., oltre che della legislazione urbanistica vigente. In particolare si fa riferimento alla legge 22 ottobre 1971 n. 865 art. 27, alla L.R. n. 20 del 27 luglio 2001.

50.6 – Suddivisione in zone

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Artigianale si suddivide in lotti, come risulta dalle allegate planimetrie, secondo la seguente classificazione:

- Lotti dal n. 1 al n. 29, di cui:
 - lotti 1,2,3,10,11,12,13,14,15,16 e 17 per attività produttive;
 - lotti 4,5,6,7,8,9,18,19,20,21,22,23 e 24 per attività terziarie;
 - lotti 25,26,27, 28 e 29 per attività commerciale

in cui sono individuate le unità minime di intervento salvo aggregazioni o frazionamenti. In ciascuno dei lotti così individuato l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici elencati nel successivo art. 9.

- Area S "Area a servizi" pari al 21,58% dell'intera superficie territoriale, escluse le strade, da destinare a parcheggi e/o verde pubblico.

Gli edifici dovranno conformarsi alle indicazioni tipologiche e morfologiche del P.I.P. Potranno tuttavia essere proposte motivate varianti che non alterino le indicazioni generali e gli intendimenti del piano.

In questo caso i progetti esecutivi dei singoli edifici dovranno essere preceduti da progetti planivolumetrici di sistemazione generale del lotto o dei lotti interessati. Tali progetti comprenderanno planimetrie, profili e sezioni in scala 1/200 e particolari in scala maggiore sufficienti ad individuare compiutamente le caratteristiche dell'intervento proposto. Su tali progetti il Comune esprimerà attraverso i propri organi competenti, parere insindacabile che se favorevole, costituirà presupposto per il successivo rilascio del permesso di costruzione.

50.7 – Viabilità

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono la viabilità carrabile e pedonale.

La viabilità principale del P.I.P. avrà una larghezza della carreggiata non inferiore a m. 11,00; il marciapiede, destinato ai pedoni, di larghezza non inferiore a 1,5 sarà rialzato rispetto alla carreggiata di 15 cm.

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e ai problemi inerenti alla sicurezza e antincendio.

50.8 – Impianti tecnologici

Sono costituiti dalla rete di acquedotto, fognatura a reti separate, di elettrodotto, di pubblica illuminazione, telefonica, di metanodotto e dall'impianto di depurazione. Le cabine elettriche sorgeranno dove saranno indicate dall'Enel compatibilmente con l'utilizzo funzionale di tutte le aree.

L'ubicazione degli impianti, indicata nelle tavole allegate, andrà meglio valutata in sede di stesura dei progetti esecutivi in ragione delle esigenze tecnico-funzionali.

L'ambito individuato all'interno del P.I.P. come DP è riservato specificatamente alla realizzazione di impianti per la depurazione di acque piovane provenienti dalla zona produttiva.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata a cura del concessionario.

La rete idrica potrà essere realizzata solo per gli usi civili legati all'attività insediata. L'approvvigionamento idrico eventualmente occorrente per lo svolgimento dell'attività produttiva delle singole aziende insediate potrà essere ottenuta mediante la rete di utilizzo delle acque di depurazione.

La rete fognante acque nere potrà essere utilizzata solo per la raccolta e lo smaltimento dei reflui di tipo civile provenienti dagli insediamenti produttivi. Lo smaltimento di reflui di tipo

industriale sarà effettuato, nel rispetto di tutte le normative di legge, direttamente dalle aziende interessate.

Il Concessionario predisporrà gli allacciamenti dei servizi a rete in corrispondenza del confine di ciascun lotto edificabile, le aziende provvederanno a propria cura e spese a collegare le proprie derivazioni agli allacciamenti così predisposti.

50.9 – Area a standard per parcheggi e verde pubblico

Non meno del 10% dell'area P.I.P. sarà destinata, escluso le strade, a standard, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/'68, e precisamente a parcheggi pubblici e verde pubblico e ad attività collettive e attrezzature di servizio, quali mense, uffici, spazi assistenziali e sanitari e spazi collettivi (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo).

Si potranno svolgere attività commerciali/direzionali e in conformità al comma 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/'68 a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, da sommare agli standard minimi del 10% previsti dal comma 1 dell'art. 5 del D.M. 1444/'68.

50.10 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Al rilascio di ogni permesso di costruzione la ditta concessionaria corrisponderà al Comune il contributo su costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria. La stessa ditta, in alternativa, potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione secondarie a scomputo del relativo contributo, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

50.11 – Zone artigianali/industriali – lotti edificabili

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi si attua applicando i seguenti indici e parametri:

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	2,0 mc/mq
Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,0 mc/mq
H = altezza massima dell'opificio	6,0 m
Lotto minimo per attività produttive	450 mq di superficie coperta
Lotto minimo per attività terziaria	225 mq di superficie coperta
Lotto minimo per attività commerciale	1200 mq di superficie coperta
Rc = Rapporto di copertura	max 50%

Dc = Distanza minima dai confini	5,0 m (è possibile derogare dalla distanza dai confini qualora i capannoni confinanti vengano edificati a confine)
Df = Distanza minima tra i fabbricati	10,0 m
Ds = Distanza dalla strada	10,0 m
P = Parcheggi (anche interrati)	10 mq x 100 mc di costruzione
P = Parcheggi (anche interrati)	1 mq x 1 mc di superficie di vendita (M2, medie strutture intermedie con superficie di vendita da 601 a 1500 mq)
P = Parcheggi (anche interrati)	1,5 mq x 1 mc di superficie di vendita (M3, medie strutture attrattive con superficie di vendita da 1501 a 2500 mq)
Ip = Indice di piantumazione del lotto	1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie pertinenziale.

Negli insediamenti anche a carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda dell'edificio deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di superficie da destinare almeno la metà a parcheggio ed il restante a verde.

La superficie dei lotti non coperta da fabbricati deve essere destinata a parcheggio o a verde privato, per i lotti destinati a terziario ed attività produttive, mentre per i lotti destinati ad attività commerciale deve essere destinata totalmente a parcheggio.

50.12 – Contenuti del Permesso di Costruire

Ogni richiesta del permesso di Costruire nell'ambito del Piano deve contenere la seguente documentazione:

- a) stralcio di P.R.G. scala 1/2000
- b) stralcio di piano attuativo scala 1/1000
- c) planimetria generale della maglia in cui è inserito il lotto scala 1/1000
- d) planimetria del lotto scala 1/500
- e) progetto del singolo lotto di intervento comprendente: scala 1/100
 - piante di tutti i livelli, compreso il piano interrato e quello di copertura;
 - tutti i prospetti delle facciate esterne con l'indicazione delle volumetrie dell'immediato intorno, completi di indicazioni cromatiche e dei materiali di finitura;

- sezioni quotate con riferimento alla strada del piano;
- eventuali particolari costruttivi;
- progetti esecutivi degli impianti tecnologici;
- relazione tecnica illustrativa;
- f) pareri preventivi sul progetto esecutivo:
 - parere preventivo VVF per le attività soggette (D.M. 16/02/1982);
 - parere preventivo A.U.S.L. per la sicurezza e l'igiene del lavoro.

50.13 – Prescrizioni per gli edifici e le recinzioni

Ogni progetto deve rispettare le seguenti prescrizioni per ogni tipo di intervento:

- a) tutte le recinzioni devono essere uguali e devono essere armoniosamente combinate tra loro sia nel tipo che nei colori. A tal uopo si specifica che le recinzioni dovranno essere composte da un muretto a secco o intonacato a calce o in c.a. a vista alto fino a un max di 1,0 m, con sovrastante inferriata a giorno del tipo a rete tipo “orsogrill”. In totale la recinzione non potrà superare l'altezza di m 2,70;
- b) gli edifici accostati tra loro dovranno avere la stessa altezza, gli stessi colori, le stesse finiture e dovranno costituire un unico organismo edilizio;
- c) non saranno consentite insegne a bandiera a confine del lotto mentre saranno consentite all'interno dello stesso ed anche sulle coperture degli edifici;
- d) in caso di lotti accorpati, aventi lo stesso assegnatario, non saranno realizzate le recinzioni intermedie dei singoli lotti.

50.14 – Norme Particolari del P.U.G. riguardanti il P.I.P.

- 1) L'altezza indicata nelle norme di attuazione potrà essere superata per esigenze di carattere industriali purché rimanga invariata la superficie coperta stabilita per ogni lotto e in ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq;
- 2) Le industrie o le attività artigianali, ritenute insalubri dal Dirigente del Servizio Sanitario dell'USL, devono essere munite di depuratori di fumi;
- 3) La tipologia riportata nelle tavole di piano è puramente indicativa. Potranno prodursi soluzioni alternative purché rimanga invariata la superficie coperta indicata per ogni lotto fondiario, secondo la sagoma di progetto. Sono consentiti alloggi di servizio per il personale per un volume massimo pari al 15% di quello complessivo consentito per ogni singolo lotto.

- 4) E' possibile l'accorpamento sino a tre lotti da assegnare ad unico richiedente purchè l'intera superficie coperta da accorpare sia la sommatoria delle tre superfici coperte;
- 5) Ogni industria o attività a carattere artigianale deve munirsi di impianto di depurazione e la raccolta delle acque reflue dovrà avvenire in apposite cisterne a tenuta stagna secondo le norme dettate dalla legge regionale n. 1/1988 in attesa della realizzazione della fognatura dinamica per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui.
- 6) Per esigenze proprie dell'attività industriale o artigianale possono realizzarsi pozzi artesiani su parere favorevole da parte della Regione Puglia. Sono ammesse strutture murarie per la protezione del pozzo.
- 7) In fase di progetto esecutivo la superficie utile per abitazioni potrà essere raddoppiata rispetto a quella indicata nella normativa purché vengano rispettati i limiti di distanza dai confini laterali;
- 8) Le recinzioni dei singoli lotti potranno essere spostate sino ai limiti indicati dagli Enti interessati e/o sovraordinati;
- 9) Per altezze superiori a mt 8 e per abitazioni estese nella loro consistenza nei limiti del doppio della superficie utile indicata nel piano $I_{fmax} = 3 \text{ mc/mq}$.

Art. 51 – Aree normate dal P.I.R.P. – Ambito n. 10 – Tav. n. 24 P.P. 11 del P.U.G.

N.B.: l'intero programma P.I.R.P., approvato dalla regione Puglia nell'anno 2009, viene integralmente trasferito nel P.U.G.; vengono fatte salve tutte le modifiche che potrà apportare il Piano Strategico dei Servizi.

51.1 – Il programma P.I.R.P. presentato dal Comune di Cellamare è stato ritenuto ammissibile dalla Regione Puglia con delibera G.R. n. 641/2009 del 5/12/2009 e ratificato definitivamente dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 2 dell'11/01/2010.

Il P.I.R.P. di Cellamare è denominato "*Al centro la periferia*" ed è stato proposto con D.C.C. n. 18 del 10/05/2007 dalla quale risultano individuati e proposti interventi di iniziativa pubblica e privata. Più precisamente di iniziativa pubblica:

- 1) Complesso parrocchiale situato nella parte nord orientale del comune e delimitato a sud dalla strada provinciale n. 98 e da ovest da via Roppo;

- 2) Scuola materna situata a sud del centro abitato;
- 3) Parco pubblico annesso alla scuola materna;
- 4) Sistemazione area mercatale;
- 5) Edilizia Convenzionata ed annesse urbanizzazioni nei pressi dell'area libera delimitata da via Casamassima, dal previsto prolungamento di via dei Mille e dal previsto prolungamento di via Marsala;
- 6) Edilizia agevolata ed annesse urbanizzazioni nei pressi dell'area libera delimitata dalla Strada Statale 100 e via Trifone Ronchi;
- 7) Pista ciclabile.

Ai predetti interventi si sono affiancati anche interventi di iniziativa privata come riportati nel seguito:

- 1) Recupero di n. 7 alloggi del borgo antico;
- 2) Poliambulatorio tra via Leoncavallo e via D'Acquisto;
- 3) Edificio per uffici ed attività commerciali in via Leoncavallo;
- 4) Piastra commerciale in via Marsala;
- 5) Parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste.

Il P.I.R.P. (Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie) di Cellamare di iniziativa comunale è suddiviso in lotti così come riportati negli appositi elaborati approvati facenti parte della proposta e come riportati nelle N.T.A. dello stesso P.I.R.P. (art. 4) che seguono:

51.2 - Suddivisione in lotti

Il Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie del Comune di Cellamare, denominato **“Al Centro la Periferia”**, per quanto concerne gli interventi di iniziativa comunale, si suddivide in lotti come risulta dagli elaborati della proposta P.I.R.P. approvata e come nel seguito riportati:

1) Complesso parrocchiale:

- lotto SR1 servizi religiosi;
- lotto S8 servizi/verde;
- lotto V4 viabilità.

2) Scuola materna:

- lotto SS1 servizi scolastici;
- lotto S9 servizi/verde;

- lotto V5 viabilità.

3) Parco pubblico annesso alla scuola materna:

- lotto S10 servizi/verde;
- lotto V6 viabilità.

4) Edilizia convenzionata:

- lotti L1, L2, L3 e L4 edilizia convenzionata;
- lotti S1, S2 e S3 servizi/verde;
- lotto V1 viabilità.

5) Edilizia agevolata:

- lotti L5, L6 e L7 edilizia agevolata;
- lotti S4, S5 e S6 servizi/verde;
- lotto V2 viabilità.

Agli interventi di iniziativa comunale si affiancano gli interventi di iniziativa privata come riportati nel seguito con la relativa localizzazione:

- 1) Recupero di abitazioni del centro storico;
- 2) Poliambulatorio tra via Leoncavallo e via D'Acquisto;
- 3) Edificio per uffici ed attività commerciali in via Leoncavallo;
- 4) Piastra commerciale in via Marsala;
- 5) Parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste.

51.3 – Viabilità

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono la viabilità carrabile e pedonale.

Per quanto concerne gli interventi di iniziativa comunale, i lotti prettamente destinati alla viabilità carrabile sono i lotti V1, V2, V4, V5 e V6 rispettivamente per edilizia convenzionata, edilizia agevolata, complesso parrocchiale, scuola materna e parco annesso alla scuola materna. Sono state altresì individuate aree destinate a viabilità e sosta pedonale e a parcheggio all'interno dei lotti edificabili e nelle aree destinate a servizi/verde.

Per quanto non specificato nei sotto riportati paragrafi e per una migliore individuazione delle aree destinate a viabilità carrabile e pedonale, a parcheggio e a servizi/verde si rimanda agli elaborati tecnici facenti parte della proposta P.I.R.P. approvata.

51.4 – Edilizia convenzionata

Per quanto concerne l'Edilizia convenzionata, la carreggiata stradale corrispondente al lotto V1 avrà una larghezza non inferiore, rispettivamente, a m 8,00 e m 6,00, così come individuati negli elaborati della proposta P.I.R.P. approvata.

La viabilità carrabile caratterizzata da una carreggiata stradale di m 6,00 sarà delimitata a destra e a sinistra da marciapiedi aventi larghezza non inferiore a m 1,20 rialzati rispetto alla carreggiata di cm 15,00 e rientranti nei lotti L1, L3, S1 e S2.

La viabilità carrabile caratterizzata da una carreggiata stradale di m 8,00, sarà delimitata, sul lato dei costruendi edifici, da parcheggi disposti nella stessa direzione del senso di marcia e da un marciapiede della larghezza non inferiore a m 1,50 rialzato rispetto alla carreggiata di cm 15,00 e rientrante nei lotti L3 e L4.

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e i problemi inerenti la sicurezza e antincendio. Saranno altresì sistemate con idonei percorsi, piantumazioni e arredi urbani le aree a servizi/verde individuate nei lotti S1, S2 e S3.

51.5 – Edilizia agevolata

Per quanto concerne, invece, l'edilizia agevolata, la carreggiata stradale, corrispondente al lotto V2 avrà una larghezza non inferiore a m 9,60 e sarà delimitata a destra e a sinistra da marciapiedi aventi larghezza non inferiore a m 1,25 e rientranti nei lotti L5, L6, L7, S4, S5 e S6. In corrispondenza degli ingressi agli edifici, all'interno dei lotti L5, L6 e L7 saranno realizzati i parcheggi, in numero non inferiore a 35 stalli per lotto, in direzione perpendicolare al senso di marcia della strada e un ulteriore marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50, rialzato rispetto alla carreggiata di cm 15,00 posizionato tra i parcheggi stessi e la recinzione dei fabbricati.

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e i problemi inerenti la sicurezza e antincendio. Saranno altresì sistemate con idonei percorsi, piantumazioni ed arredi urbani, le aree a servizi/verde individuate nei lotti S4, S5 e S6.

51.6 – Complesso parrocchiale

Per quanto concerne il complesso parrocchiale e nello specifico il lotto V4 destinato a viabilità, in questa area dovrà essere realizzato il viale di accesso alla chiesa con annesso parcheggio. Dovrà essere curata la funzionalità della viabilità, la disposizione delle aree a verde ornamentale e la viabilità pedonale mediante la realizzazione di marciapiedi della larghezza non inferiore a m 1,50 rialzati rispetto alla carreggiata di cm 15,00.

Le aree attigue alla struttura parrocchiale dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e i problemi inerenti la sicurezza e antincendio. Sarà altresì sistemata l'area a servizi/verde individuate nel lotto S8 nei modi stabiliti dai successivi articoli delle presenti N.T.A.

51.7 – Scuola materna

Per quanto concerne la scuola materna e nello specifico il lotto V5 destinato a viabilità, in questa area dovrà essere realizzato il viale di accesso alla scuola.

Le aree attigue alla struttura scolastica dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e i problemi inerenti la sicurezza e antincendio. Sarà altresì sistemata l'area a servizi/verde individuata nel lotto S9 nei modi e nei termini stabiliti dai successivi articoli delle presenti N.T.A.

51.8 – Parco annesso alla scuola materna

Per quanto concerne il parco annesso alla scuola materna e nello specifico il lotto V6 destinato a viabilità, in questa area dovrà essere realizzata la prosecuzione di via Casamassima per una larghezza della carreggiata non inferiore a m 9,80 comprensiva di pista ciclabile.

Sarà altresì sistemata l'area a servizi/verde individuata nel lotto S10 nei modi e nei termini stabiliti dai successivi articoli delle presenti N.T.A.

Si riportano nel seguito le aree individuate a viabilità per gli interventi di iniziativa privata e le relative modalità di sistemazione:

a - Poliambulatorio ed edificio: uffici e attività commerciali in via Leoncavallo e via D'Acquisto

Per quanto concerne l'edificio da adibire a poliambulatorio posizionato ad angolo tra via Leoncavallo e via D'Acquisto dovranno essere sistemati i marciapiedi esterni alla struttura i quali saranno rialzati rispetto alla carreggiata di cm 15,00 e dovranno essere altresì realizzati, insieme agli interventi in titolo, il parco e i parcheggi pubblici;

b – Piastra commerciale in via Marsala

Per quanto concerne la piastra commerciale a realizzarsi in via Marsala dovrà essere sistemata la viabilità di accesso e fruizione dei locali commerciali mediante la realizzazione di marciapiedi che saranno rialzati rispetto alla carreggiata di cm 15,00;

c) Parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste

Per quanto concerne il parco e l'edilizia convenzionata a realizzarsi in via delle Croste dovranno essere sistemati i marciapiedi esterni alla struttura i quali saranno rialzati rispetto alla carreggiata di cm 15,00 e dovrà essere altresì realizzato il parco pubblico.

Art. 52 – realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Gli impianti tecnologici sono costituiti dalla rete di acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, elettrodotto, pubblica illuminazione, telefonia metanodotto ecc.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria dovrà essere effettuato dal Soggetto Attuatore nei modi e nei termini stabiliti dall'Atto di Convenzione e dovrà essere approvato dal Comune di Cellamare.

La realizzazione delle opere, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune di Cellamare dovrà essere effettuata contestualmente allo sviluppo edilizio degli edifici con oneri a carico del Soggetto Attuatore, nei modi e nei termini stabiliti dall'Atto di Convenzione.

Il Soggetto Attuatore dovrà, altresì, realizzare a proprie spese gli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, telefonia ecc. dai condotti di urbanizzazione primaria ubicati all'interno del lotto edificabili fino ai costruendi edifici.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal P.I.R.P. approvato e da quanto previsto dal Progetto Esecutivo presentato dal Soggetto Attuatore e approvato dal Comune di Cellamare.

A richiesta, gli impianti di tutti i servizi potranno essere ceduti gratuitamente al Comune, secondo le modalità stabilite nell'Atto di Convenzione.

Per quanto non specificato si rimanda a quanto stabilito nell'Atto di Convenzione stipulato tra il Soggetto Attuatore e il Comune di Cellamare.

Art. 53 – Area a standard per parcheggi e verde pubblico

Per tutte le opere a realizzarsi sono state previste delle aree da destinare alla realizzazione di verde, di servizi e di parcheggi.

Nello specifico sono state individuate le seguenti aree per le relative opere di iniziativa comunale:

- edilizia convenzionata: lotti S1, S2 e S3, destinati a servizi/verde;
- edilizia agevolata: lotti S4, S5 e S6, destinati a servizi/verde;
- complesso parrocchiale: lotto S8, destinato a servizi/verde
- scuola materna: lotto S9, destinato a servizi/verde
- parco annesso alla scuola materna: lotto S10 destinato a servizi/verde per quanto concerne gli interventi di iniziativa privata si riportano invece le seguenti opere:
- poliambulatorio tra le vie Leoncavallo e D'Acquisto e edificio per uffici ed attività commerciali in via Leoncavallo: realizzazione di parco e parcheggio pubblico;
- piastra commerciale di via Marsala: realizzazione di verde attrezzato e parcheggio;
- parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste: realizzazione di parco pubblico.

Per quanto non specificato e per una migliore individuazione di ali aree si rimanda agli elaborati tecnici facenti parte della proposta P.I.R.P. approvati ed a quanto stabilito al precedente **art. 51.3 – Viabilità** ed ai successivi articoli.

Art. 54 – Area destinata a servizi religiosi/complesso parrocchiale

Tale area, ubicata lungo la S.P. n. 98 (corso Vittime di via Fani), è destinata all'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità servizi di carattere sociale, culturale (strutture ricreative quali teatri all'aperto ed aree gioco per bimbi) e religiose.

In tali zone si applicheranno gli indici di seguito riportati:

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	1,00 mc/mq
Rc = Rapporto di copertura	max 30% dell'area
P = Parcheggi (min.)	15% dell'area
V = Verde e strade di servizio	max 35% dell'area
H = Altezza max degli edifici	8,50 m
Dc = Distanza tra i fabbricati dal confine	min. 10 m
Ds = Distanza dalle strade	min. 20 m

Art. 55 – Scuola materna (area per opere di urbanizzazione secondaria)

In tale zona, ubicata tra via Casamassima e via Falerna, è consentita l'edificazione di un edificio da destinare a scuola materna, applicando gli indici di seguito riportati:

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	max 40%;
P = Parcheggi (min.)	15% dell'area;
H = Altezza max degli edifici	10,50 m;

Art. 56 – Parco pubblico annesso alla scuola materna

In tale area, ubicata tra via Pola e via Marsala, è possibile realizzare un parco pubblico da destinare al tempo libero ed allo svago. In essa saranno curate le alberature esistenti e saranno poste a dimora nuove alberature.

Sarà possibile ubicare attrezzature per lo svago, chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature sportive di allenamento, ecc. nel rispetto dei seguenti indici:

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	0,06 mc/mq
Rc = Rapporto di copertura	max 4,00%
S1 (aree per parcheggi)	min. 15% dell'area

Art. 57 – Tutte le aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 52 - 53 - 54 - 55 e 56 dovranno essere comprese ed eventualmente commisurate diversamente dal Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti norme.

Art. 58 – Edilizia convenzionata

Tale intervento sarà ubicato nell'area posta lungo il prolungamento di via Marsala fino ad intercettare via A. De Gasperi.

È consentita l'edificazione di fabbricati per edilizia convenzionata, con piano interrato destinato a parcheggio/box e/o cantinola, quattro piani fuori terra, con il primo, a piano terra, destinato ad attività commerciali, e gli altri tre per residenza, applicando i seguenti indici e parametri:

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	2,00 mc/mq
Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,70 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	30,00%
H = Altezza max degli edifici	13,00 m
Df = Distacco tra i fabbricati	$(H1+H2)/2$ con min. 10 m
Dc = Distanza dal confine	min. 5 m

Si specifica, inoltre, che gli allineamenti su strada dei fabbricati dovranno avvenire oltre che nei termini predetti, anche nel rispetto degli allineamenti con i fabbricati già realizzati o approvati dello stesso P.I.R.P. nell'ottica di ottenere interventi coordinati ed univoci.

Art. 59 – Edilizia agevolata

Tale intervento sarà ubicato nell'area posta tra la S.P. n. 98 (corso Vittime di via Fani) ed il prolungamento di Umberto Giordano.

È consentita l'edificazione di fabbricati per edilizia agevolata, con piano interrato destinato a parcheggio/box e/o cantinola e tre piani fuori terra per residenza, applicando i seguenti indici e parametri:

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	1,70 mc/mq
Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,00 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	25,00%

H = Altezza max degli edifici	12,00 m
Df = Distacco tra i fabbricati	$(H1+H2)/2$ con min. 10 m
Dc = Distanza dal confine	min. 5 m

Si specifica, inoltre, che gli allineamenti su strada dei fabbricati dovranno avvenire oltre che nei termini predetti, anche nel rispetto degli allineamenti con i fabbricati già realizzati o approvati dello stesso P.I.R.P. nell'ottica di ottenere interventi coordinati ed univoci.

Art. 60 – Servizi di quartiere (aree per opere di urbanizzazione secondaria)

Nella prima area, ubicata tra via Leoncavallo e via D'Acquisto, è consentita l'edificazione di fabbricati da destinare ad attività sanitarie (poliambulatorio, ecc.) e/o ad uffici e attività commerciali.

Nella seconda area, ubicata tra via Casamassima, via Pola e via Marsala, è consentita l'edificazione di fabbricati da destinare ad attività commerciali e/o terziarie.

Per la realizzazione delle suddette strutture si dovranno rispettare i seguenti indici:

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;

Rc = Rapporto di copertura 40,00%

H = Altezza max degli edifici 10,50 m

Dc = Distanza minima dai confini min. 5 m

E' consentita inoltre la costruzione di alloggi per il solo personale addetto ai servizi connessi.

Si precisa inoltre che le sagome dei corpi di fabbrica indicate nei progetti di massima a presentarsi sono da intendersi indicative.

Art. 61 – Edilizia convenzionata (ERP) di via delle Croste

Tale intervento sarà ubicato nell'area ubicata tra via Caduti di tutte le Guerre, via delle Croste e via Gorizia.

È consentita l'edificazione di fabbricati per edilizia residenziale pubblica, con piano seminterrato destinato a parcheggio/box e/o cantinola, piano terra/rialzato destinato parte a residenza e parte commerciale, ulteriori tre piani fuori terra destinati alla residenza, applicando i seguenti indici e parametri:

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria 8,00 mc/mq;

Rc = Rapporto di copertura	60,00%
H = Altezza max degli edifici	14,00 m
Dc = Distanza minima dai confini	5 m

Art. 62 – Contenuti del Permesso di Costruire

Ogni richiesta del permesso di Costruire nell'ambito del Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie, P.I.R.P. del Comune di Cellamare, denominato "Al Centro la Periferia", dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) stralcio Piano Regolatore Comunale P.R.G. scala 1/1000
- b) stralcio Carta Tecnica regionale (Aerofotogrammetrico) scala 1/1000
- c) stralcio catastale scala 1/1000
- d) stralcio del P.I.R.P. scala 1/1000
- e) Planimetria generale della maglia in cui è inserito il lotto scala 1/1000
- f) planimetria generale del lotto scala 1/500
comprendente l'individuazione dei fabbricati limitrofi e l'indicazione delle distanze dai confini, distacchi tra i corpi di fabbrica, ubicazione delle aree a parcheggio ed a verde privato;
- g) progetto del singolo lotto di intervento comprendente, in scala 1/100:
 - 1 - piante quotate di tutti i livelli, compreso il piano interrato e quello di copertura;
 - 2 - tutti i prospetti delle facciate esterne con l'indicazione delle volumetrie nell'immediato intorno, completi di indicazioni cromatiche e dei materiali di finitura;
 - 3 - sezioni quotate in numero non inferiore a due con riferimento alla strada di piano;
 - 4 - particolari costruttivi soprattutto in riferimento alle opere da realizzarsi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - 5 - calcoli analitici della superficie coperta, dei volumi da realizzare, della superficie del lotto e della superficie destinata a parcheggio e verde privato;
 - 6 - progetti esecutivi degli impianti tecnologici completi di relazioni di calcolo ai sensi del D.M. 37/2008, delle norme CEI e del D. Lgs. 311/2006;
 - 7 - relazione tecnica illustrativa di progetto;
 - 8 - relazione geologica, geotecnica e relative indagini;
 - 9 - caratterizzazione delle terre e rocce da scavo ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della Deliberazione di G.R. n. 2460/2010, completa, se non contaminate, di relazione

attestante la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D. Lgs.

152/2006 e dei tempi di deposito in attesa di utilizzo;

10 - Adempimenti alle Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 inerente le zone sismiche;

h) eventuali pareri preventivi sui progetti:

- 1 - Parere preventivo rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF., in riferimento alle norme di prevenzione incendi;
- 2 - Parere preventivo ASL – SISP, in riferimento alle norme igienico-sanitarie;
- 3 - Parere preventivo ASL – SPESAL.

Art. 63 – Prescrizioni per gli edifici e le recinzioni

Ogni progetto deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) tutte le recinzioni devono essere uguali e devono essere armoniosamente combinate tra loro sia nel tipo che nei colori. A tal luogo si specifica che le recinzioni dovranno essere composte da un muretto a secco o intonacato a calce o in c.a. a vista, alto fino a un max di m. 1,20, con sovrastante inferriata a giorno del tipo a rete “orsogrill”. In totale la recinzione non potrà superare l'altezza di m. 2,50.
- b) Per la realizzazione delle aree a verde dovranno essere impiegate essenze arboree ed arbustive di tipo stagionale ed autoctone;
- c) Per le sistemazioni delle aree esterne ed a verde dei fabbricati e per le sistemazioni delle aree a servizi/verde dovranno essere impiegate pavimentazioni antisdrucchiole e dovranno essere segnalati dislivelli e cambi di direzione o pericoli ed inoltre dovrà essere installato sufficiente arredo urbano;
- d) I materiali da impiegare per la realizzazione degli edifici dovranno essere per la maggior parte naturali e preferibilmente locali.

TITOLO V°

ZONE RESIDENZIALI

CAPO V°

ZONE RESIDENZIALI: CARATTERI GENERALI

Art. 64 – Destinazioni

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi specificati nelle presenti norme.

Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentite le seguenti attività: negozi ed esercizi pubblici, studi professionali ed artigianali di servizio, istituti privati di istruzione, cliniche private, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.

Fanno anche parte della zona residenziale i servizi localizzati nelle tavole del Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A.

Art. 65 – Suddivisione

Le zone residenziali si suddividono in aree residenziali e aree per servizi della residenza già esistenti e come saranno indicate dal Piano Strategico dei Servizi di cui all'art. 77 delle presenti Norme.

Art. 66 – Aree residenziali

Le zone residenziali sono così distinte:

- insediamenti in zone storico-ambientali (A.S.) – CENTRO STORICO;
- Insediamenti in zone ambientali-paesistiche (A.P.);
- Aree degli insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione;
- Aree degli insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica;
- Aree per gli insediamenti PEEP;
- Aree per ristrutturazione urbanistica;
- Aree di completamento urbane;

- Aree di completamento urbane e periurbane;
- Aree di espansione urbane a bassa densità;
- Aree di espansione urbane a media densità;
- Aree di espansione urbane a bassa densità in atto facenti parte del Piano Strategico Paesistico.

Art. 67 – Aree per servizi della residenza e verde di quartiere – zone ed aree destinate a standard nelle zone di espansione del P.U.G. e/o delle lottizzazioni convenzionate (D.M. 1444/1968) e del Piano Strategico dei Servizi – quantità minime.

Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti:

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) aree per asili nido, scuole materne dell'obbligo: | mq/ab 4,50 |
| b) aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili, ivi compresi i centri commerciali integrati normati dagli artt. 1 e 2 del Decreto Ministero Industria Commercio ed Artigianato del 17/8/1988 n. 248: | mq/ab 6,00 |
| c) aree per parchi e giochi: | mq/ab 9,00 |
| d) aree per parcheggi di zone: | <u>mq/ab 2,50</u>
mq/ab 22,00 |

Per le zone di espansione C4 (Ambito n. 6 – Tav. n. 20 P.P.7 del P.U.G.) gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogenea definita di espansione, attraverso il prioritario Piano Strategico dei Servizi.

Art. 68 – Convenzioni

In conformità della legge 17 agosto 1942 (art. 8) e della legge regionale 31/5/1980 n. 56 (art. 28), nonché della legge regionale n. 10/2001 e sue mm. e ii. e del DRAG, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa

stipulazione di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che prevede la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite nel precedente articolo 43 e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'area o alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

L'Amministrazione Comunale delibererà l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proprietari.

La concessione delle licenze edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione della attuazione delle stesse in piani particolareggiati o in lottizzazioni convenzionate o all'impegno, da garantirsi nelle forme e con le modalità che fisserà l'Amministrazione Comunale, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto del permesso.

La fase di predisposizione di piani particolareggiati, nei casi in cui si renderà necessario, va allegato agli stessi un apposito schema di convenzione che fissi gli oneri e carico dei privati per gli interventi che i medesimi privati attueranno.

Art. 69 – Adeguamento alle Leggi Regionali

Per quanto riguarda le zone residenziali facenti parte del PRG/1978, del quale il presente PUG è variante, ogni attività edilizia con l'adozione del PUG è subordinata alle Norme di Salvaguardia di cui alle leggi urbanistiche dello Stato e delle Regioni e quindi tutte le norme del P.R.G. o variante di esso sono sottoposte ai contenuti di tutte le leggi regionali riguardanti il paesaggio, l'ambiente, la sostenibilità ed il risparmio energetico.

CAPO VI°

ZONE RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 70 – Centro Storico – Ambito n. 1 Tav. n.15 P.P.22 del P.U.G. – Zone di Interesse Storico-Ambientali (A.P.) – Zone ambientali paesistiche APP – Zone ZP – Zone ZR – Ambito n. 11 – Tav. n. 25 P.P.12 del P.U.G.

Vengono definite **zone storico-ambientali** le zone del territorio comunale dove prevalgono gli agglomerati urbani o rurali costituiti da fabbricati di varia epoca, forma, tecnica e destinazione d'uso; integrati o meno da infrastrutture ad essi omogenee; posti o meno in relazione con aree circostanti che possano considerarsi parte integrante, per caratteristiche storiche o ambientali, morfologiche o di vegetazione, degli agglomerati stessi; il tutto costituente insieme unitario da conservare e riscattare come valore di armonia raggiunta o documento di storia.

La previsione di conservazione di tali valori determina l'esigenza di subordinare a questi la possibilità di insediamento compatibili con le preesistenze; nonchè ogni eventuale intervento a modifica della configurazione attuale.

Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui **"modi di intervento"**, nelle zone della città storica (Ambito n. 1) non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla pura residenza o dalle attività produttive che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente, se non previa verifica e progettazione attraverso **strumento urbanistico di dettaglio** (piano particolareggiato) che si consiglia di riproporre annullando il P.P. adottato il quale è da intendersi superato.

Fanno eccezione a quanto sopra, sempre che siano compatibili con i criteri di conservazione storica, sociale, materiale e formale dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano della zona, a giudizio del Sindaco, caso per caso, le previsioni di:

a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli e attività sociali,

educative, didattiche e culturali; gallerie d'arte, antiquariato e simili;

b) sedi di ufficio per unità contenute nel limite di capienza massima consentita da un singolo fabbricato;

c) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione siano conformi alle norme di igiene ambientale, non determinino difficoltà di traffico o contrasto con vincoli di viabilità pedonale;

d) negozi di qualsiasi tipo; purchè consoni all'ambiente tali da non comportare alterazioni estetiche dei fabbricati che li accolgono, sempre che non vi siano diverse prescrizioni in vigenti norme di urbanistica commerciale;

e) esercizi pubblici: pensioni, ristoranti, ecc.; purchè consoni all'ambiente e compatibili con i criteri di conservazione storica, materiale e formale dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano;

f) servizi pubblici per l'istruzione; l'interesse comune; verde a parco, gioco, sport; parcheggio; servizio tecnologici a livello di quartiere.

I singoli interventi nelle zone della città storica dell'Ambito n. 1 si consigliano a **livello urbanistico riproponendo un nuovo P.P. ovvero a livello edilizio** secondo i casi specificati dall'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. che si ripropongono come di seguito con il presente P.U.G.

Le zone storico-ambientali dell'ambito n. 11 possono comprendere, al loro interno, edifici, nuclei o dintorni di carattere monumentale, vincolati o meno dai competenti organi dello Stato, soggetti alle singole norme opportunamente contrassegnate per l'ambito cui appartengono.

Con riferimento alla cartografia del P.U.G. i tipi di insediamenti residenziali ammessi nelle zone AP – APP e B sono indicati, per le rispettive zone omogenee, agli artt. 46 – 46.1 – 46.2 – 46.3 – 46.4 – 46.5 – 47 – 48 e 49 delle presenti N.T.A. e più precisamente le zone indicate nell'Ambito n. 11 – Tav. n. 25 P.P.12 del P.U.G. dove si indicano:

“ Zone primarie produttive E storico ambientali” – AP;

“ Zone primarie produttive E ambientali-paesistiche” – APP;

“ Zone primarie produttive E - B;

Di norma, gli interventi nelle zone AP, APP e B dell'Ambito n. 11 sono prescritti a livello di edificio.

Art. 71 - Zone Storiche A – Ambito n. 1 – Tav. n. 15 P.P.2 del P.U.G. – interventi a livello di edificio

71.1 - L'edificazione di nuovi fabbricati su aree libere, l'ampliamento o la modificazione volumetrica, la demolizione integrale o di parti consistenti di fabbricato esistenti, destinazioni d'uso alternative rispetto a quelle che caratterizzavano originariamente le aree o fabbricati oggetto di intervento, non sono consentiti se non con strumento a livello urbanistico (P.P.) previa revoca da parte del Consiglio Comunale del P.P. adottato con D.C.C. 59/1980. Trattandosi di interventi che mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di ambiente, lo **strumento urbanistico di dettaglio (P.P. o P.diR.)** deve fissare controllati interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica dell'assetto urbano **e per costruzione di nuovi fabbricati. In tale ultimo caso è prescritto:**

- a) la **densità fondiaria**, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona in cui l'intervento di inserisce. In nessun caso **l'indice di fabbricabilità fondiario** [$I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$ (D.M. 2/4/68 art. 7)] può superare $I_{ff} = 7 \text{ mc/mq}$ in presenza di Piano Urbanistico di dettaglio (piano di recupero).
- b) **l'altezza massima** non può superare quella degli altri edifici circostanti, interpolando - in presenza di edifici di diverse altezze con criteri di armonico inserimento progettuale (vedi relazione).
- c) le **distanze** tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, salvo diverse specifiche prescrizioni contenute in piani particolareggiati o di recupero che contengono previsioni plano-volumetriche specifiche.
- d) i **caratteri** formali delle soluzioni architettoniche interessanti i fabbricati e le sistemazioni esterne, nonché i **materiali** e le lavorazioni delle finiture o dei manufatti, devono informarsi a criteri di conservazione e/o rispetto dei valori di storia, di ambiente o di paesaggio che caratterizzano l'area di intervento.

71.2 – Zona Storica A (già art. 9 delle N.T.A. del P.R.G./1978)

In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici ed

ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.

Sono consentiti in tale zona:

- il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- la demolizione di corpi di fabbrica che rientrano nelle categorie citate al 1° comma del presente articolo, previo parere del Settore Urbanistico Regionale;

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture aggiunte recenti.

Per le costruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq, mentre l'altezza non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico o ambientale.

Le operazioni di sostituzione edilizia e gli ampliamenti sono consentite, previa adozione di approvazione di apposito piano particolareggiato dell'intero centro storico o di idonei settori d'intervento reperiti all'interno dello stesso centro storico.

Le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni, le distanze tra edifici possono non essere superiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Le aree eventualmente libere, all'interno di questa zona, vanno decorosamente sistemate a verde.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra ecc.) o adottando tecniche di lavorazione o di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili dall'ambiente circostante.

È fatto divieto di usare marmi ceramiche e rivestimenti in gres e in cotto e simili per qualsiasi opera di rifinitura esterna.

È fatto divieto di usare per ringhiere ed infissi esterni alluminio anodizzato o materiali assimilabili.

Salvo particolare giustificazione progettuale, è richiesto l'uso del bianco per il ripristino della coloritura degli edifici esistenti e per la colorazione delle eventuali nuove costruzioni.

Le insegne luminose saranno unificate nei materiali, nel tipo di luce, nelle scritte, nelle dimensioni e nella posizionatura.

Per qualsiasi operazione edilizia e di arredo urbano sarà necessario inviare il progetto al Settore Urbanistico Regionale, previo parere della Commissione Edilizia, per ottenere il preventivo – Nulla Osta – ai fini del rilascio della licenza.

71.3 - Zone A – Interventi a livello di edificio

In pendenza dell'adozione di idonei strumenti urbanistici di dettaglio, P.P. o Piano di Recupero e fatti salvi i modi di intervento previsti, gli interventi edilizi su singoli fabbricati, corpi di fabbrica, beni immobiliari edificati, manufatti o sistemazioni di aree scoperte – esistenti in zone “A” – ai quali si riconosca un valore attuale qualificante per la zona storica, ambientale o paesistica considerata, possono essere **ammessi con permesso di costruire** – alternativamente ma univocamente per determinazione del Consiglio Comunale, su parere conforme dell'Ufficio Tecnico, interventi che comportino piccole modifiche della destinazione d'uso, valutata sia in rapporto ai caratteri distributivi essenziali sia alle determinanti di natura socio-economica che qualificano l'oggetto dell'intervento. Qualora non si verifichi la condizione di cui sopra, e nel caso in cui gli interventi edilizi si configurino come importanti nel contesto o obbligatoria la preventiva adozione di uno **strumento urbanistico attuativo** con le procedure di cui allo stesso strumento.

In ordine a tali possibili interventi, si devono, previamente ed in ogni caso, presentare:

- a) una idonea ricerca storico-documentale sull'immobile oggetto dell'intervento, esplicitamente correlata con gli elementi progettuali;
- b) un accurato rilievo architettonico, interno ed esterno dei fabbricati; dimensionale dei manufatti;
- c) una documentazione fotografica generale, di dettaglio e di ambiente all'intorno, particolarmente illustrativa delle parti dell'immobile oggetto di intervento;
- d) eventuali fotomontaggi, nel caso di interventi modificatori all'esterno.

Negli interventi, a livello di edificio, autorizzati con **permesso di costruire è vietato** realizzare all'interno di fabbricati esistenti in zone A maggiori superfici lorde abitabili, rispetto a quelle attuali; nonché variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di

intervento prescritto, rispetto a quelle che caratterizzano il fabbricato originario, se non in misura contenuta **entro il 25% della superficie lorda abitabile**.

Negli interventi, a livello di edificio, in cui il permesso di costruire consegue da preventivo **strumento urbanistico di dettaglio** possono essere autorizzate maggiori superfici lorde abitabili e variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto.

71.4 - Zone A - Demolizioni di Superfetazione

Nel caso in cui un progetto per intervento a livello di edificio di parziale demolizione riguardi evidenti superfetazioni, potranno essere consentite - previa la documentazione prescritta al precedente punto - modesti recuperi volumetrici, impliciti in un accurato progetto di ripristino formale del fabbricato o del bene immobiliare.

71.5 - Zone A - Demolizione

Fatto salvo quanto prescritto dalle specifiche norme in materia di pubblica incolumità, la demolizione totale o parziale deve essere preceduta dalla formazione e consegna al Comune di idonea documentazione di rilievo e fotografica interessante il fabbricato o bene immobile considerato a fini di documentazioni per il ripristino.

71.6 - Zone A - Prospetti - Coperture - Sistemazioni esterne

Negli interventi a livello di edificio, prospetti e coperture dei fabbricati e sistemazioni esterne dei distacchi e delle aree scoperte - alberate o meno - dovranno essere rigorosamente conservati nei caratteri originari e nei particolari funzionali o decorativi loro propri, secondo i concetti espressi, per ciò che attiene alla conservazione, negli specifici contenuti delle norme.

71.7 - Zone A - Utilizzazione delle aree scoperte

In particolare è vietata la utilizzazione di aree scoperte, in distacco o meno, quando determini la perdita o la compromissione dei caratteri originari conservati, sia a riguardo dell'assetto fisico contingente attuale che dei criteri informativi delle sistemazioni originarie storicamente individuabili, che le previsioni di Piano tendono a ripristinare.

71.8 - Zone A - Conservazione dei materiali e dei manufatti

Assumono particolare significato i **materiali e le lavorazioni dei manufatti** in pietra, muratura, intonaco, legno, metallo propri alle tecnologie ed al gusto dell'epoca, o delle epoche, che hanno informato il fabbricato e l'ambiente nel loro formarsi, e di cui il vincolo di piano riconosce la validità storica o il pregio ambientale. A fronte di eventuali manomissioni, il Comune può ingiungere interventi di ripristino nei modi e con le garanzie a tal fine stabilite dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Estetica Cittadina a redigersi.

71.9 - Zone A – Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone A ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali di zona, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa. In particolare, per gli opifici o impianti artigianali attivi in zona A, **non sono consentiti, neppure in via temporanea, ampliamenti o modifiche, fatti salvo eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

71.10 - Zone A – Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria e straordinaria ai fabbricati, manufatti e sistemazioni di aree in zona A è consentita, secondo quanto prescritto dalle presenti norme aggiuntive.

Pertanto si considera in ogni caso prevalente il modo di intervento determinato a livello di edificio, finalizzato alla conservazione e al risanamento del fabbricato e delle aree circostanti, cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si prescrivono subordinati e coordinati.

71.11 - Zone A – Migliorie igieniche e tecnologiche

Migliorie igieniche e tecnologiche ai fabbricati ed alle pertinenze esistenti in zona A sono consentiti, secondo quanto prescritto nei Modi di Intervento, a condizione che siano realizzate secondo le prescritte norme aggiuntive; fatte salve, in ogni caso, le specifiche ed articolate prescrizioni di cui ai precedenti comma dei precedenti articoli.

71.12 - Zone A - Urbanizzazione Primaria - Infrastrutture

L'urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e pedonale e relative pavimentazioni, arredi urbani

e piantumazioni) nei suoi **caratteri dimensionali, funzionali e formali** costituisce parte integrante dei valori storico ambientali tutelati a conservazione e risanamento. Valgono pertanto le stesse prescrizioni enunciate, per gli insediamenti e le aree scoperte all'intorno.

71.13 - Zone A – Divieto di manomissione della viabilità pedonale

In particolare, fatte salve le più specifiche prescrizioni al riguardo del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Estetica Cittadina - é esplicitamente vietato manomettere o trasformare i caratteri della viabilità pedonale, prevista dal P.U.G. e/o da Piani Urbanistici attuativi o comunque esistenti, allo scopo di trasformarla in passaggio veicolare o zona di parcheggio.

71.14 - Zone A – Conservazione di manufatti

Rientrano nei caratteri dell'urbanizzazione primaria vincolata anche i manufatti propri di reti ed impianti interessanti servizio tecnologici del passato (quali serbatoi, acquedotti, pali di illuminazione, tombini fognari, ecc.).

71.15 - Zone A – Modifica dell'urbanizzazione primaria – regolamento di estetica cittadina

Interventi a modifica dell'urbanizzazione primaria competono soltanto al Comune attraverso idonei strumenti urbanistici come normato nei commi che precedono; ovvero mediante specifiche prescrizioni operative, stabilite al riguardo dal **Regolamento di Estetica Cittadina** a redigersi.

71.16 - Zone A - Urbanizzazione Secondaria - Servizi

Poichè l'urbanizzazione secondaria, nelle zone A, riveste tutti i caratteri di valore storico ambientale propri degli insediamenti e delle aree scoperte, si applicano i modi di intervento, vuoi a livello urbanistico che a livello edilizio, di cui ai precedenti commi.

Il Piano Strategico dei Servizi a redigersi potrà modificare quanto innanzi prescritto.

71.17 - Zone A – Specificazioni delle aree destinate a servizi

Poichè, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi è suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più

avanzata fase progettuale, è consentita - attraverso strumento urbanistico di dettaglio - la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio; purchè ne venga assicurata la equivalenza dimensionale e un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.

Lo strumento urbanistico di dettaglio è da intendersi con il Piano Strategico dei Servizi.

71.18 - Zone A – Maggiori utilizzazioni interne nei fabbricati destinati a servizi

In ragione della specifica destinazione a servizi, per motivate e giustificate esigenze funzionali, è consentito l'eventuale aumento della superficie lorda abitabile, rispetto a quella attuale, entro una percentuale di incremento massimo del 30%; purchè compatibile con il "modo di intervento" determinato per il caso particolare ed attuato con i criteri per detto modo stabilito dal Piano Strategico dei Servizi.

71.19 - Zone A – Nuovi servizi e attrezzature - Ampliamenti

Per la realizzazione di nuovi fabbricati destinati a servizi, o per l'attrezzatura di aree scoperte, la relativa progettazione dovrà perseguire criteri di rispetto delle preesistenze storiche e di inserimento ambientale, che prefiguri organicamente le caratteristiche e l'inserimento del fabbricato e della sistemazione d'area inerente al servizio.

Analoghe prescrizioni si applicano agli eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti destinati a servizi. Le predette realizzazioni saranno rigorosamente previste dal Piano Strategico dei Servizi.

71.20 - Zona A – Ambito n. 1 – Tav. n.15 P.P.2 del P.U.G.

Il Piano Strategico dei Servizi, di cui al successivo art. 77 delle presenti N.T.A., potrà modificare, migliorandole nel dettaglio, tutte le norme delle zone A dell'Ambito n. 1. Pertanto il Piano Strategico dei Servizi può porre in subordine gli strumenti attuativi del P.P. e/o del Piano di Recupero.

Art. 72 - Zone B – Ambito n. 2 del P.U.G. – Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del P.R.G. – variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n.

1810/1984) – Tav. n. 16 P.P. 3 del P.U.G.

72.1 – Zone B1 e B2 – insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione – Generalità.

Vengono definite zone ad **insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione** le parti del territorio comunale dove la valida o accettabile struttura urbana - nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi - consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamenti residenziali.

Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa sui "**modi di intervento**" nelle zone B1 e B2 non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale.

Le predette destinazioni d'uso - ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio - si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di mq 300.

Peraltro la predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico di dettaglio, riferito all'intero intorno considerato (insula).

Ove siano prescritti o consentiti interventi diretti per singole concessioni ad edificare, l'autorizzazione all'intervento è subordinata alla eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto di intervento, a carattere precario o meno, destinata a usi diversi, in qualità e

misura, da quelli previsti nei precedenti commi.

I singoli interventi in zone B1, B2, B3 sono ordinariamente prescritti a **livello edilizio** ed a **livello urbanistico**.

72.2 - Interventi a livello di edificio in Zone B1, B2 (già zone BA e BB dei comparti centrali - Norme Prescrittive per l'Ambito n. 2

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;
- Ift - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;
- H - altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di ml 12,50 e con un minimo di ml 8,00 anche nel caso di strade con larghezza inferiore a ml 8,00.
- Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; distanza min. 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza;
- Df - distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10 ml;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada;
- P - Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.

72.3 - Zone B1 e B2 - Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone B1 e B2 ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento.

E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali delle due zone, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

72.4 - Zone B1 e B2 - Opifici o impianti industriali, artigianali o agricoli attivi

In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento.

Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il **divieto di integrare o rinnovare** fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

72.5 - Interventi a livello urbanistico - Zone B1, B2 - Modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico

L'Amministrazione si riserva di procedere con strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva anche quando si tratti di aree edificabili pari o inferiori a mq 1.000, ma contigue ad altre libere od occupate da costruzioni in stato di abbandono e di avanzato degrado, nonché quando gli interventi riguardino, anche in parte, isolati che richiedono una riorganizzazione dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

72.6 - Indici urbanistici

Gli interventi edificatori per le zone B1 e B2 nel modo BU sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 7 mc/mq

zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 6 mc/mq

E' confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a piano urbanistico di dettaglio: iff max: 5 mc/mq;

In queste zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 è obbligatoria l'approvazione di piani urbanistici particolareggiati o lottizzazioni e successive concessioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, "linee di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I piani particolareggiati dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

L'unità minima di intervento Um nelle zone B1 e B2 per gli interventi da effettuare nel modo BU non può essere inferiore ad una intera insula circondata da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dai modi di intervento se a livello di edificio o a livello urbanistico nelle zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 indipendentemente dalle norme potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella delle stesse norme quando l'edificazione comprenda l'uso di tecnologie avanzate finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio o parte di esso.

Art. 73 – Zone dell'Ambito n. 3 – Tessuto consolidato di media densità B3 – B4 – B5, già zone B1, BC1, BC2 e zona PEEP B6 – Tav. n. 17 P.P.4 del P.U.G.

Norme per gli interventi a livello di edificio.

73.1 – Zona B3 – Gli interventi a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive derivanti e riproposte dall'art. 10 dell'originario P.R.G. del 1978 dal quale derivano (ex zone B1).

In queste zone è possibile procedere alla costruzione demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq

H – Altezza massima del fabbricato 8,50 m

Sulle strade che hanno una larghezza delle sede viaria inferiore a m. 8,50 l'altezza max del Fabbricato deve rispettare il rapporto 1/1 con la larghezza della sede stradale.

Q – Rapporto massimo di copertura 70%

Dc – Distanza dai confini non edificati – non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato (H/2) con un minimo di m. 5 oppure in aderenza.

Df – Distacco tra i fabbricati – è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti
Moltiplicata per 0,5 = $Df = (H1 + H2) \times 0,5$.

Tale valore non deve comunque essere inferiore a 10 m. tra pareti e pareti finestrate, salvo la prefigurazione degli spazi interni secondo le norme del R.E.

Ds – Distanza dalla strada – è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto 1/1 tra la larghezza della strada prospiciente e l'altezza dell'edificio.

P – parcheggi privati pertinenziali 10 mq/100 mc di costruzione

Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione formale degli edifici, ubicati in zona B1 e B2 e fronteggianti il centro storico; per essi dovrà essere imposto l'obbligo di materiali e tipo di finitura esterna in analogia di quelli permessi nel nucleo antico, comunque con esclusione di rivestimenti, tipo di infissi, ecc. impropri, come ad esempio ceramica, pietre lucide, infissi in lega leggera, ecc.

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del Piano Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

73.2 - Zone B4 e B5 – Ambito n. 3 del P.U.G. (già zone BC1 e BC2 della variante n. 46 planovolumetrica approvata con D.C. n. 46/1984 e D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984) – Tav. n. 17 P.P.4 del P.U.G.

Nelle suddette zone gli interventi sono anche subordinati a varianti degli strumenti attuativi già esistenti e convenzionati e a nuove lottizzazioni convenzionate quando, per densificazione territoriale, si richiede il permesso di costruire per variante agli indici preesistenti al P.U.G.

Le varianti o i nuovi piani attuativi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift - Indice di fabbricabilità territoriale:

2,50 mc/mq per le zone B3;

2,00 mc/mq per le zone B4;

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario:

- 4,0mc/mq per le zone B3;
3,5 mc/mq per le zone B4;
- Rc - Rapporto di copertura:** max 40% della superficie fondiaria;
- H - Altezza massima:** ml 10,00;
- Dc - Distanza dai confini:** $H \times 0,5$ con un min. 5 ml;
- Df - Distanza tra i fabbricati:** somma delle altezze fra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;
- Ds - Distanza dal ciglio stradale** misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;
- Vc. - verde privato o verde attrezzato condominiale :** min. 20% della superficie del lotto;
- P. - parcheggi privati pertinenziali:** min. 10 mq/100 mc di costruzione esclusi scale e ascensori quando trattasi di edifici condominiali.

Nelle zone B3 e B4 valgono infine le norme di cui all'art. 62.3 delle N.T.A. del P.U.G.

Le varianti di piani urbanistici esecutivi che non incidono sul dimensionamento globale del piano esecutivo già approvato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765 sono approvati dal Sindaco sentito l'U.T. e la apposita commissione urbanistica consiliare che approva anche gli atti pubblici e di variante delle convenzioni tra pubblico e privato. La deliberazione del Consiglio Comunale è obbligatoria quando trattasi di zone sottoposte a vincoli di qualsiasi genere regolamentati da leggi dello Stato ed eventualmente della Regione.

73.3 - Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del Piano Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando

l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

73.4 – Interventi a livello urbanistico per le zone B3 e B4

Gli interventi a livello urbanistico in zone B3 e B4 riguardano aree attualmente edificate o non, rivenienti dal Planolometrico delle zone B di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984.

Gli interventi nelle zone B3 e B4 che modificano l'indice di fabbricabilità fondiario o l'altezza massima prevista all'art. 63.2 del P.U.G. sono obbligatori di livello urbanistico. I suddetti piani urbanistici (P.P. o P.L.) sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati definitivamente con presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e previo parere obbligatorio preventivo dell'Ufficio Tecnico.

Fanno eccezione le varianti che interessano soltanto le volumetrie destinate a opere di urbanizzazione e/o servizi di qualità quali l'housing sociale per i quali le autorizzazioni, previa convenzione, possono essere rilasciate con intervento singolo.

I suddetti interventi per opere di urbanizzazione secondaria non vanno a incidere il Piano Strategico dei Servizi in quanto costituiscono valori aggiunti dell'Ambito n. 3 del quale vanno a far parte.

73.5 – Ambito n. 3 – zone B6 del P.U.G. – Aree facenti parte del P.E.E.P. approvato (area di 27.896,00 mq già in zone C1 e C2 del P.R.G.) con D.P.G.R. n. 3611 del 29/06/1979 – Tav. n. 17 P.P.4 del P.U.G. – Norme Tecniche.

A – Area territoriale interessata dal Piano P.E.E.P. = mq 27.896 di cui:

A1 – superficie a strade di piano	mq 9.450
A2 – superficie a parcheggi	mq 684
A3 – superficie delle zone già “C” del P.R.G. incluse	<u>mq 17.762</u>
Totale	mq 27.893

Della superficie lorda di mq 17.762:

A4 – superficie residenziale	mq 13.638
A5 – superficie per urbanizzazioni primarie	mq 2.174
A3 – superficie per urbanizzazioni secondarie	<u>mq 1.950</u>
Totale	mq 17.762

Iff - 2 mc/mq ($17.762 \times 2 =$ mc 35.524);

Iff (1)– mc 35.524/13.638 = 2,6 (dato ricavato per il P.U.G.);

Iff (2)– nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici e/o per aree non ancora edificate e/o per la eliminazione i eventuali pilotis a piano terra = 3,0 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 8,50;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di 5 ml;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5
 $= (H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati affacciano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

Vc - verde condominiale: minimo 20% della superficie del lotto;

P - parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq ogni 100 mc di costruzione escluse scale per gli edifici condominiali;

N.B.: Nelle zone B6 dell'Ambito n. 3 valgono le norme di cui all'art. 62.3 delle presenti N.T.A. del P.U.G.

73.6 – Interventi a livello urbanistico – Modo BU per razionalizzazione, demolizione, ricostruzione delle zone B6 ovvero per completamento urbanistico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere con strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, specie quando trattasi di progetti riguardanti la dotazione di tecnologie finalizzate all'indipendenza energetica di ogni singolo edificio e per edifici in avanzato stato di degrado. L'Amministrazione in tale caso può variare gli indici di cui all'art. 63.4 nel modo seguente:

Iff – 4 mc/mq per demolizione e ricostruzione di edifici che usano materiali e tecnologie finalizzate all'indipendenza energetica;

H - altezza massima: ml 12,00;

Rc - rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria del lotto urbanistico.

Art. 74 – Zone dell’Ambito n. 4 – Tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2 (già zone di espansione del P.R.G. riproposte nel P.U.G.) – Tav. n. 18 P.P.5 del P.U.G.

74.1 – L’Ambito comprende il tessuto consolidato a bassa densità C1:

- a) n. 12 insule edificate e numerate da 1 a 12 delle quali le insule n. 7-8-9-1011 sono diventate parte integrante del piano P.I.R.P. (D.G.R. n. 641/2009) di cui all’Ambito n. 10, Tav. n. 24 P.P.11 del presente P.U.G. Le suddette aree restano normate con il P.I.R.P. (vedi art. 51 e seguenti);
- b) n. 3 insule appositamente numerate in corso di progettazione urbanistica e/o esecuzione con le norme del P.R.G.

L’Ambito inoltre comprende il tessuto consolidato a bassa densità C2:

- a) n. 1 insula edificata
- b) n. 1 insula in corso di progettazione con le norme di P.R.G.

74.2 – Le zone e/o insule dell’Ambito n. 4, C1 e C2, con la esclusione delle insule C1 che sono divenute parte del P.I.R.P., sono assoggettate alle seguenti norme del P.U.G.:

Viabilità: quando la viabilità sia ritenuta sufficiente, nelle insule o parte di esse C1 non ancora edificate, gli interventi NON sono subordinati a preventiva adozione di piano particolareggiato o lottizzazione e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

- insule C1 2 mc/mq;
- insule C2 1,5 mc/mq;

Iff – Indice di fabbricabilità fondiario:

- insule C1 2,75 mc/mq;
- insule C2 1,90 mc/mq;

N.B.: calcolo Iff = $A \times I_{ft}$ = Volume territoriale max costruibile per l'area A
 $V \times 0,75\% = n. \text{ abitanti} = ab$ con $0,75\% = \text{indice } ab/vano$
 $n. \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = AS$ Area a Standard
 $A - AS = A1 = \text{Area fondiaria minima}$
 $V/A1 = I_{ff}$

Rc - rapporto massimo di copertura:

insule C1 40%;

insule C2 30%;

H - altezza massima degli edifici:

insule C1 ml 8,50;

insule C2 ml 8,00;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di 5 ml;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5
 $= (H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i
fabbricati affacciano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

S - Standard per urbanizzazioni secondarie minimo 18/mq/ab salvo diverse disposizioni
esecutive del Piano Strategico dei Servizi.

Vc - verde condominiale: minimo 20% della superficie del lotto;

P - parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq ogni 100 mc di costruzione escluse scale e
ascensori per gli edifici condominiali.

74.3 - Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della volumetria delle zone C1 e C2 e in presenza del Piano Strategico dei Servizi per l'intero Ambito n. 4 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una premialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita dall'art. 74.2, quando nelle edificazioni e/o nelle ristrutturazioni vengono utilizzate tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo degli elaborati di progetto e delle dichiarazioni dei progettisti degli impianti, secondo le vigenti leggi sul risparmio energetico sia nazionali e regionali.

74.4 – Nell’Ambito n. 4 l’uso dell’indice di fabbricabilità fondiario Iff in luogo di quello territoriale Ift comporta la preventiva verifica delle disposizioni particolari per le zone B e C di cui all’art. 76.

Art. 75 – Ambito n. 5 – Tessuto consolidato a bassa densità C3 – Tav. n. 19 P.P.6 del P.U.G.

L’ambito n. 5 accoglie tutte le aree delle zone C3 del P.R.G./1978. Le predette zone C3 come specificate negli elaborati strutturali del P.U.G. sono allocate in due zone extraurbane, una a sud-est e l’altra a sud-ovest dell’abitato in entrambe le zone sono individuate le aree edificate attraverso recenti progetti di lottizzazione convenzionata, quelle in corso di edificazione e/o progettazione ed infine un’area indicata con la lettera U che il P.U.G. propone per il completamento della zona estesa mq 11.500 circa.

75.1 – Con l’approvazione del P.U.G. decadono e vengono annullati i contenuti dell’art. 14, dell’art. 15 e dell’art. 21 delle N.T.A. de P.R.G.

Pertanto tutte le aree di completamento o di modifica delle zone esistenti sono sottoposte alle norme di cui all’art. 75.3 che prevedono l’intervento singolo in luogo del progetto urbanistico preventivo.

75.2 – Gli edifici a costruire in vigenza del presente P.U.G., fatte anche salve le norme di salvaguardia dopo l’adozione del nuovo strumento urbanistico, dovranno essere progettati ed eseguiti prevedendo la totale indipendenza energetica. Tale obbligo viene anche trasferito a tutte le varianti da apportare ad edifici esistenti le cui opere comportano il rilascio del Permesso di Costruire.

75.3 – Dopo l’adozione del P.U.G. l’Amministrazione Comunale è tenuta a verificare se la viabilità pubblica che attraversa le zone sia da ritenersi sufficiente alla mobilità territoriale.

Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi **non** sono subordinati a preventiva adozione di piano particolareggiato o lottizzazione, pertanto tutti gli interventi con permesso di costruire devono e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Sf - lotto minimo per ogni singolo edificio: superficie fondiaria al netto delle strade private e/o

pubbliche:

mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione (Tav. n. 12 P.S.9 del P.U.G.);

mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3 (Tav. n. 19 P.P.6);

Salvo, per ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione interclusi da costruzioni esistenti;

Iff - mc/mq 0,3 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Rc - rapporto di copertura: max 30% per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

H - altezza massima: ml 4,00 per tutte le zone di C3 dell'Ambito;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ = minimo ml 5;

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7 = ml 5,00;

b) per strade di larghezza inferiore a ml 15 = ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15 = ml 10,00;

Vc - verde privato e/o condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

A - autorimesse: minimo 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra, solo se limitate al massimo per il 20% di Rc.

Nel caso che la viabilità (pubblica) non sia ritenuta sufficiente gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea C3, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la monetizzazione delle opere e aree di urbanizzazione secondaria.

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati di viabilità, si manterrà la destinazione

residenziale esistente e comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Le zone classificate di completamento C3 sono soggette al nulla-osta, ove obbligatorio, dell'Assessorato regionale competente per il Paesaggio e/o dell'Autorità di Bacino e con le seguenti prescrizioni speciali:

- a) le costruzioni dovranno avere destinazione residenziale;
- b) in ciascun lotto dovrà sorgere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare e sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;
- c) sono vietate le costruzioni in aderenza a schiera;
- d) nell'ambito degli interventi consentiti, va, di massima, evitato il taglio delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente;

Si tratta di una normativa, per lo più di rinvio, che consente la saturazione delle zone definite "completamente compromessa".

Le prescrizioni specifiche mirano ad evitare densità compositive o anche solo abitative in contrasto con l'edificato.

Art. 76 - Disposizioni particolari per le zone B e C per i rispettivi Ambiti dal n. 2 al n. 5 (tavv. n. 16 P.P.3; n. 17 P.P.4; n. 18 P.P.5 e n. 19 P.P. 6 del P.U.G.)

Fermo restando tutte le norme previste per i rispettivi Ambiti nelle zone B e C degli Ambiti n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto $H = 1,5 L$ (L = larghezza stradale media e H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml 12,50.

E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml 15 purchè l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H-H1) \times 0,5]$ con un minimo di ml 10.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica in caso di interventi che comprendono la superficie di un intero isolato circondato da strade pubbliche e/o di uso pubblico.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino.

Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al gioco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P - parcheggi: min. 1 mq ogni 10 mc.;

A - autorimesse: min. 1 posto macchina per ogni alloggio e comunque, per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra (v. art. 72 par. 72.3).

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate - per tutte le zone omogenee B - con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo A e B) attraverso il **Piano Strategico dei Servizi** di cui al successivo art. 77.

In fase di redazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alle necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Art. 77 - Ambito n. 6 - Tav. n. 20 P.P.7 del P.U.G. - Ampliamento e razionalizzazione Urbana C4 per la rigenerazione urbana e per la dotazione di spazi pubblici deficitari degli ambiti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5 - Piano Strategico dei Servizi.

Si vuole proporre con il P.U.G. un approccio diverso allo spazio pubblico commisto a residenza per agevolare l'Amministrazione Comunale nell'acquisizione gratuita delle aree pubbliche attraverso lo strumento della perequazione condivisa **a mezzo di un Piano Strategico dei Servizi.**

77.1 - L'edificazione di nuovi fabbricati nell'Ambito n. 6 è consentita con intervento urbanistico preventivo costituito dal Piano Strategico dei Servizi.

Trattandosi di utilizzazione di aree libere - o edificate per precedente destinazione agricola, semiagricola o assimilata - al fine della loro urbanizzazione con caratteri intensivi, semintensivi o estensivi, **lo strumento urbanistico di dettaglio si riferisce alla prescrizione prioritaria del Piano Strategico dei Servizi.**

77.2 – Principi innovativi del Piano Strategico dei Servizi

Il Piano Strategico dei Servizi è da considerarsi un P.U.E. generale di tutto il territorio con l'esclusione delle aree territoriali di cui alla Tav. n. 26 P.P.13 del P.U.G. (Ambito n. 12) le quali dovranno essere oggetto di altro Piano Strategico Paesistico di livello metropolitano. La formazione del Piano Strategico dei Servizi, che è prioritaria ad altri nuovi interventi urbanistici, è da conformarsi alla deliberazione della Giunta regionale 14/12/2010, n. 2753.

Il Piano Strategico dei Servizi (P.S.S.) è uno strumento utile ad accertare l'offerta e la domanda di servizi espressa dalla popolazione non solo quantitativamente secondo il D.M. 1444/1968 ma soprattutto qualitativamente. Pertanto l'offerta andrebbe distinta:

- a) servizi indispensabili da conformarsi per soddisfare le dotazioni urbanistiche quantitative di legge (D.M. 1444/1968) carenti (v. D.P.P.) in tutta la città consolidata;
- b) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, distinti a loro volta in pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale dovrà individuare quali siano i fabbisogni pregressi e futuri di servizi per la città, essendo quello dei servizi un prodotto non definibile una volta per tutte. Dovrà essere un prodotto modificabile con un possibile costante aggiornamento e con tempi di validità anche differibili.

Il Piano Strategico dei Servizi può conformare, quantificare e distinguere aree per servizi come il verde, le infrastrutture per la mobilità e tutti i servizi che conformano il regime giuridico dei suoli secondo le leggi dello Stato e della Regione e come indicati dall'Amministrazione Comunale ed i servizi della "persona" che possono essere realizzati ovunque. Di questi ultimi deve disciplinare le aree da acquisire con lo strumento della "perequazione" urbanistica pattuendo con i privati il trasferimento dei diritti edificatori.

Il P.S.S. potrebbe, nella quantificazione e qualificazione dei servizi localizzati e da localizzare, riconoscere un indice di localizzazione territoriale.

77.3 – Elaborati necessari per il Piano Strategico dei Servizi di Cellamare:

- a) Ricognizione e catalogazione dei servizi delle dotazioni quantitative secondo il D.M. 1444/1968 esistenti e pregressi e/o deficitari in tutti gli ambiti costruiti del territorio compresa l'accessibilità alle reti della mobilità.
- b) Ricognizione dei servizi privati offerti e/o offribili per la "persona";
- c) Relazione generale con documentazione delle domande e delle offerte dei servizi;
- d) Individuazione e conoscenza della "città pubblica";
- e) Il catalogo dei servizi deve indicare di ogni servizio la tipologia e la qualifica normativa (generale e/o indispensabile) da distribuire e attribuire agli ambiti territoriali laddove non sono e/o non possono essere localizzati attraverso la normativa del P.U.G. Lo stesso catalogo dovrà essere di tipo dinamico sia per i tempi di realizzazione sia dei modi possibilmente autofinanziati e dovrà essere periodicamente aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale.

77.4 – Le regole fondamentali del Piano Strategico dei Servizi sono rappresentate da:

- a) monitoraggio delle criticità e potenzialità nella definizione della "Domanda dei Servizi" espressa dai cittadini che vivono e operano negli Ambiti del P.U.G.
- b) la sussidiarietà che è il metodo grazie al quale il soggetto pubblico supporta e valorizza iniziative che si auto-finanziano per produrre potenziali risposte ai bisogni della persona e della Comunità con chiamata pubblica di tutti i soggetti interessati.
- c) Alla base del P.S.S. che da semplice strumento, dove in genere viene stabilita la "quantità" di prodotto finito, deve trasformarsi in un "processo" in continua revisione con l'affinamento ed il miglioramento per rispondere dinamicamente a bisogni reali. Dovrà essere un progetto flessibile e non rigido in funzione dei fabbisogni già rilevati come deficitari e di futura necessità, comprendendo i fabbisogni di servizi di qualità ivi compreso l'habitat sociale. Quindi l'intero processo esecutivo dovrà ruotare intorno ad una motrice che incrocia offerta e domanda di servizi per determinare le priorità.
- d) Il Consiglio Comunale, una volta approvato il P.S.S. stabilisce le priorità del fabbisogno e/o delle richieste di servizi da parte degli operatori pubblico/privati verificando requisiti e qualità, definisce i livelli di criticità e le relative offerte.

77.5 – In generale il P.S.S. dovrà contenere:

- a) un'analisi generale delle quantità e della qualità dei servizi;
- b) un elenco e mappe dislocative dei servizi esistenti in rapporto al D.M. 1444/1968;
- c) i problemi che emergono dalle analisi e le potenzialità territoriali del sistema delle insule C4 nelle quali si dovrà operare principalmente secondo le disposizioni particolari del P.U.G.
- d) gli indicatori territoriali per le trasformazioni nelle singole insule che potranno ricevere sempre servizi frammisti a residenza;
- e) un indice territoriale generale per il territorio da disporre per i servizi pari a 0,5 mc/mq;
- f) un indice fondiario per ogni insula dell'Ambito C4 e/o per un insieme di insule per effetto della perequazione urbanistica in favore del Comune come previsto nel successivo art. 77.6 delle presenti norme.

77.6 – Norme prescrittive particolari per le insule dell'Ambito n. 6 – Zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana C4 (n. 12 insule) – Tav. n. 20 P.P.7 del P.U.G.

Tutti gli interventi privati nelle zone C4 sono subordinati all'approvazione di Piano Strategico dei Servizi che dovrà individuare le aree pubbliche da trasferire gratuitamente al Comune secondo il principio della perequazione di cui all'art. 14 della L.R. n. 20/2001 e s.m. e i.

Ai fini dell'attuazione dello strumento del P.S.S. tutte le aree C4 formano comparto unico ed il Piano dovrà prevedere il riparto degli utili e degli oneri per ogni unità catastale delle stesse aree.

Nelle aree di completamento e razionalizzazione urbana C4 gli interventi privati successivi al P.S.S. saranno subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale dell'esistenza di una sufficiente viabilità pubblica che potrà modificare e/o potenziare la viabilità esistente.

All'uopo l'Amministrazione si avvarrà della facoltà di applicare il disposto di cui alla lettera E, art. 15 della L.R. n. 56/1980.

Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi privati NON sono subordinati allo strumento preventivo del piano particolareggiato o lottizzazione e devono rispettare le prescrizioni che seguono:

- a) Sf – lotto minimo: superficie fondiaria al netto di strade come riveniente dal P.S.S. che è prioritario agli interventi privati;

- b) Iff – indice di fabbricabilità fondiario per le aree nette delle aree a standard del P.S.S.: 2,5 mc/mq;
- c) Iff – indice di fabbricabilità fondiario per le aree che non aderiscono al P.S.S.: 0,03 mc/mq;
- d) Iff – indice complessivo medio delle aree comprensive delle cessioni gratuite delle aree a standard in presenza di P.S.S.: 2,0 mc/mq;

Nelle zone C4 dell'Ambito n. 6, gli interventi singoli oggetto di Permesso di Costruire dopo l'approvazione del P.S.S., specie se conformativo con la D.G.R. 14/12/2010 n. 2753, può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10%, stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione, quando nell'edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici.

Gli spazi porticati aperti a piano terra, non producono volume fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

Art. 78 – Ambito n. 7 – Tav. n. 21 P.P.8 – proposte di Ambito con aree di futura espansione C5 e C6 con successivi programmi dell'Amministrazione Comunale riguardanti i fabbisogni e edilizia pubblica e di edilizia privata deliberati dal Consiglio Comunale.

78.1 – Le N.T.A. del P.U.G. per le aree C5 e C6 di futura espansione non costituiscono e non promuovono diritti edificatori conformativi della proprietà e sono da considerarsi zone agricole AP fino all'approvazione di deliberandi P.U.E.

Le aree dell'Ambito n. 7 sono destinate alle future espansioni della cittadina e sono suddivise in due sottoambiti C5 e C6 entrambe destinate all'edilizia privata e pubblica attraverso la dotazione di standard derivanti dal D.M. n. 1444/'68 e di quelli qualitativi secondo i futuri programmi dell'Amministrazione Comunale dopo la redazione e l'approvazione del Piano Strategico dei Servizi.

I comparti di aree C5 costituiscono indicazioni, non conformative, della proprietà in quanto sono aree che per quantità e ubicazione si renderanno fabbricabili solo dopo che il Consiglio Comunale, con l'analisi di successivi fabbisogni di edilizia privata per le aree C5 - e pubblica per le aree C6 - ne avrà indicata la necessità di sottoporle ad un piano urbanistico esecutivo PUE con limitazione anche per singoli comparti o per periodi di volta in volta definiti secondo

accertati fabbisogni. Pertanto fino a che l'Amministrazione Comunale non avrà fatto gli opportuni programmi, deliberati dal Consiglio Comunale, le predette aree dell'Ambito n. 7 conservano la destinazione d'uso agricola come trovansi al momento dell'approvazione definitiva del P.U.G.

Il Piano Strategico dei Servizi, che è "prodromico" a qualsiasi intervento edilizio per tutto l'Ambito 7 potrà modificare le N.T.A. delle rispettive aree con il consenso degli Enti sovraordinati.

Le decisioni del Consiglio Comunale per l'assegnazione di edificabilità di ogni maglia C5 e C6 saranno accompagnate preventivamente dalla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) che potrà anche variare alcuni indici urbanistici delle maglie di riferimento come risultano numerate nel progetto di P.U.G.

Pertanto, fatto salvo l'indice di fabbricabilità che resta definito come indice massimo, gli altri indici potranno essere varianti in sede di delibera di un P.U.E. Ne consegue che le N.T.A. del P.U.G. afferenti l'Ambito n. 7 sono da intendersi non definitive lasciando che l'Amministrazione Comunale, con opportune delibere di consiglio comunale, possa variarle per ogni singola maglia secondo i fabbisogni di edilizia privata e pubblica e/o pubblico-privata con parti di Ambito facendo riferimento ad una analisi di fabbisogni che vanno deliberati anticipatamente nel rispetto della V.A.S. e delle possibilità di bilancio perequativo..

Per quanto è da rinviare a proposte progettuali urbanistiche esecutive che prevedono la produzione di energia alternativa autosufficiente per ogni singolo edificio e gruppi di edifici, in sede di progetto edilizio esecutivo ed a giudizio del Consiglio Comunale, nel rispetto della indagine V.A.S. e dei controlli dell'Ufficio Tecnico Comunale viene comunque riconosciuta una premialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita dalle N.T.A. quando viene dimostrata l'autosufficienza energetica dei nuovi edifici.

La richiesta di V.A.S. per gli interventi urbanistici nell'Ambito n. 7 viene richiesta essenzialmente sul presupposto del Decreto Legislativo recante "Recepimento della Direttiva 2008/99/CA del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 novembre 2008 sulla Tutela Penale dell'Ambiente, nonché della Direttiva 2009/123/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 ottobre 2009 che modifica la Direttiva 2005/35/CE relativa all'inquinamento provocato dalle navi e l'introduzione di sanzioni per valutazioni.

Le N.T.A. dell'Ambito n. 7 riportano i particolari dei riferimenti all'art. 3 della Direttiva che è in corso di recepimento dal Governo italiano (v. Relazione illustrativa alla proposta del Decreto legislativo – pagg. 2 e 3).

I contenuti di ogni singolo P.U.E. devono potersi confrontare con la D.G.R. 14/12/2010 n. 2753 che conclude l'approvazione definitiva del Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.) – Criteri per la Formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) di cui alla L.R. 27/07/2001 n. 20, art. 4, comma 3, lettera b) e art. 5, comma 10 bis.

78.3 – Zone di espansione C5 – Disposizioni normative e modi di intervento.

Nelle zone di espansione C5 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata previo il verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) ogni intervento in ogni area numerata C5.1, C5.2 è subordinato alla preventiva deliberazione di un P.U.E. da parte dell'Amministrazione Comunale dopo l'approvazione del Piano Strategico dei Servizi il quale potrà anticipare l'esecuzione di servizi nelle aree C5 o parte di esse per quanto attiene soltanto i servizi di qualità compreso l'Housing sociale.
- b) Gli elaborati del P.U.E. dovranno essere quelli stabiliti dalla L.R. n. 20/2001 e ss.mm. e ii. come previsto dalla D.G.R. 14/12/2010 n. 2753.
- c) Prima di autorizzare i progetti urbanistici e/o P.U.E. nelle aree C5, è obbligatorio da parte del Comune dotarsi dello strumento V.A.S. a spese dei privati interessati. La V.A.S. va inserita, per contenuti ed elaborati in ogni delibera per la formazione dei P.U.E.

Le aree C5 sono assoggettate alle seguenti N.T.A.:

Um – Unità operativa minima; quella del P.U.E. deliberato dal Consiglio Comunale dopo l'approvazione e la dotazione del Piano Strategico dei Servizi;

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

- a) fino alla deliberazione di un P.U.E.: quello delle zone dell'Ambito AP del territorio;
- b) dopo la deliberazione di un P.U.E.: 0,8 mc/mq maggiorato del 20% massimo se l'area oggetto del progetto urbanistico pubblico o privato comprende una percentuale di Housing sociale deliberato o semplicemente richiesto dal Comune;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area netta delle aree da destinare ad Housing Sociale e/o a servizi di qualità;

H – Altezza massima degli edifici: 13,00 ml;

Dc – Distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di 5,00 ml;

Df - Distanza tra fabbricati e/o case a schiera: altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

Ds - Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza stradale: ml 7,50;

Vc - Verde privato attrezzato o condominiale: min. 25% della superficie del lotto privato;

P - Parcheggi pertinenziali privati: 10 mq ogni 100 mc di costruzione fuori terra;

A - Autorimesse: minimo 1 posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi.

Nelle zone B5 oggetto di P.U.E. e/o di progettazione urbanistica può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10% stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione quando nella edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici. Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volumi fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

Art. 79 – Zone di espansione C6 – Disposizioni normative e modi di intervento – Zone destinate all’edilizia pubblica con mix privato per l’acquisizione delle aree – Ambito n. 7 – Tav. n. 21 P.P.8.

79.1 – Le aree C6 di espansione destinate all’edilizia pubblica sovvenzionata, agevolata e convenzionata nell’Ambito n. 7, tav. n. 21 P.P.8 del P.U.G. hanno innanzitutto la funzione di equilibrare le destinazioni d’uso e gli indici di fabbricabilità delle zone del P.I.R.P. destinate all’edilizia pubblica.

N.B.: nelle aree P.I.R.P. non è prevista l’edilizia sovvenzionata.

79.2 – Gli interventi nelle aree C6 dell’Ambito n. 7 saranno possibili solo dopo che il Comune si sarà dotato del Piano Strategico dei Servizi attraverso il quale si potranno definire le N.T.A. esecutive delle aree di cui agli articoli 58, 59 e 61 delle N.T.A. del P.I.R.P. come riportato nelle presenti norme. Il P.S.S. dovrà più esattamente precisare e normare i contenuti di detti articoli.

79.3 – Per quanto riportato al precedente art. 79.2 le aree pubbliche del P.I.R.P. e quelle C6 dell’Ambito n. 7 formano comparto unico edificatorio anche con iniziative da avviarsi con il Piano Strategico dei Servizi in accordo con operatori privati, i quali, considerate le destinazioni

d'uso di dette aree, possono richiedere la loro edificazione con opportuna convenzione stabilita dal Consiglio Comunale.

79.4 – Per le aree C6 valgono inoltre le seguenti norme:

Um – Unità operativa minima; quella delle maglie o insule come indicato dal P.U.G. (C61 e C62);

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq così suddiviso:

- a) 1 mc/mq con destinazione per edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata, per qualità e quantità stabilite dal Consiglio Comunale;
- b) 0,5 mc/mq per edilizia privata a compenso del valore delle aree di edilizia pubblica cedere gratuitamente;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area disponibile e comunque nella misura a stabilirsi con il P.S.S.;

H – Altezza massima degli edifici: 13,50 ml;

Dc - Distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un min. 5 ml;

Df - Distanza tra i fabbricati: somma delle altezze fra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

Vc - verde privato o verde attrezzato condominiale : min. 20% della superficie del lotto;

P - parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq/100 mc di costruzione esclusi scale e ascensori quando trattasi di edifici condominiali.

A - Autorimesse: minimo 1 posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc di costruzione o frazioni di essi.

Per quanto riguarda la volumetria privata vale inoltre quanto riportato nei due ultimi commi dell'artt. 73.3 riguardanti la premialità volumetrica per il risparmio energetico e per gli spazi porticati al piano terra.

Il piano urbanistico esecutivo potrà essere suddiviso in comparti autonomi bilanciati nel rapporto superfici/volumi/standard.

Ciascun comparto può essere oggetto di autonoma convenzione.

Art. 80 - Zone di espansione residenziale – disposizioni particolari

L'edificazione di nuovi fabbricati nelle zone di espansione è consentita soltanto nei "MODI" di cui ai precedenti articoli. Va inoltre osservato che trattandosi di utilizzazione di aree libere - o edificate per precedente destinazione agricola, semiagricola o assimilata - al fine della loro urbanizzazione con caratteri intensivi, semintensivi o estensivi, **lo strumento urbanistico di dettaglio** dovrà riferirsi alle prescrizioni seguenti:

- a) la densità fondiaria media**, da cui deriva la volumetria fabbricabile, è quella risultante dall'indice di utilizzazione insediativo detratta le quote d'area da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le previsioni di zona che quantificherà il Piano Strategico dei Servizi.
- b) la altezza** dei fabbricati viene così regolamentata: si misura per singoli fabbricati, o corpi di fabbrica, in numero di piani interamente fuori suolo, assumendo quale altezza di piano quella minima stabilita dal vigente Regolamento Edilizio e/o dalle norme delle N.T.A. del P.U.G. L'emergenza all'esterno degli eventuali piani seminterrati non può superare - salvo il caso di terreno in declivio di cui al successivo punto g) - una dimensione pari alla metà dell'altezza netta del piano seminterrato stesso in ogni punto del perimetro.
- c)** nel caso di fabbricati posti su **terreno in declivio** può essere consentita una maggiore altezza conseguente a parti di piano seminterrate, purchè l'altezza massima risultante non superi quella massima stabilita, dalle N.T.A. del P.U.G.
- d) la misurazione dell'altezza** per corpi di fabbrica, posti su terreno in declivio, è consentita purchè gli sfalsamenti in altezza risultanti siano contenuti sotto un'inclinata di 30° sulla orizzontale a partire dal ciglio di gronda del corpo di fabbrica più in basso.
- e) il volume** fabbricabile da computare per la definizione della volumetria - espresso in metri cubi edificabili per ogni metro quadrato del lotto asservito al fabbricato od ai fabbricati - si determina tenendo conto delle parti fuori terra, seminterrato e interrato, non computando soltanto il volume delle pertinenze dell'edificio ivi compresi parcheggi e autorimesse.
- f)** ai fini delle determinazioni delle volumetrie dei fabbricati, le altezze minime per il corpo di fabbrica principale e massime in numero di piani interamente fuori suolo sono così prescritte ed a prevedersi nei P.U.E., fatte salve prescrizioni diverse rivenienti dal P.R.G./1978 o da prescrizioni regionali:

- **tipologia intensiva:** minimo 3 piani; massimo 4 piani;
- **tipologia semintensiva:** minimo 2 piani; massimo 3 piani;
- **tipologia estensiva:** minimo 1 piani; massimo 2 piani;

N.B.: quando l'intervento urbanistico interessa una intera maglia di P.U.G. l'altezza minima dei lotti, al fine di realizzare una composizione più armoniosa, può essere ridotta, mentre l'altezza massima degli stessi, come previsto per ogni tipologia di espansione non può essere mai superata.

g) su **terreno in declivio**, le altezze massime parziali per parti di perimetro sino al semiperimetro interamente fuori suolo, sono così consentite:

- **tipologia intensiva:** massimo 5 piani;
- **tipologia semintensiva:** massimo 4 piani;
- **tipologia estensiva:** massimo 3 piani;
- **tipologia estensiva:** massimo 1,5 piani per le ZONE di PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE-PAESISTICO (zone dell'Ambito n. 5 delle zone C3 – Tav. n. 19 P.P. 6 del P.U.G.);

Le predette altezze si intendono comprensive anche dell'eventuale semipiano.

Di norma salvo diversa, specifica indicazione nelle tavole del P.U.G. - le tipologie intensiva, semintensiva ed estensiva sono applicate rispettivamente nelle zone a più alta densità, a media densità e a bassa densità.

h) peraltro, nel caso venga fatto ricorso a **strumento urbanistico di dettaglio di iniziativa comunale**, si potranno applicare promiscuamente:

- **alla zona ad alta densità:** tipologie estensive, semintensive o libere per maggiore altezza;
- **alla zona a media densità:** tipologie estensive, semintensive ed intensive;
- **alla zona a bassa densità:** tipologie estensive e semintensive;

La distribuzione del volume fabbricabile nelle diverse tipologie edilizie dovrà risultare da una accurata progettazione di inserimento urbano, con riferimento ai caratteri naturali, morfologici, paesistici, ambientali e alle esigenze funzionali dell'insediamento.

i) Le **distanze tra fabbricati** non possono essere inferiori, tra pareti finestrate antistanti, all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora i fabbricati si fronteggiano per una misura superiore a ml 12,00 (v. D.M.

2/4/68 art. 9).

Su terreno in pendenza, tale distanza si misura limitatamente alle parti di fabbricati in confronto tra di loro, a partire dalla quota del fronte del fabbricato avente piano di spiccato più alto.

l) le **distanze minime** tra fabbricati - tra i quali siano **interposte strade veicolari** - con esclusione della viabilità a fondo cieco - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15 (v. D.M. 2/4/68 art. 9);

m) La **distanza minima** dei fabbricati dai limiti di zona A ovvero di zona sottoposta a cautela ambientale ovvero di zona destinata a verde pubblico a "parco di quartiere" o a "parco urbano", non può essere inferiore all'altezza dei fabbricati stessi.

n) Peraltro, nel caso venga fatto ricorso a **strumento urbanistico di dettaglio a definizione planivolumetrica**, il rapporto distanza-altezza e le distanze in presenza di strade veicolari interposte possono assumere dimensione minime inferiori a quelle sopra stabilite (v. D.M. 2/4/68 art. 9). In particolare può essere consentito applicare il rapporto distanza-altezza piano per piano, purchè vengano rispettate in ogni caso:

- la distanza minima stabilita dal Codice Civile o da Regolamento Edilizio, per le relazioni tra fabbricati su diverse proprietà in confine o dal Codice della Strada;
- la larghezza minima della previsione viaria, per le relazioni del fabbricato con il suolo pubblico o aperto all'uso pubblico.

o) Nei confronti di **fabbricati preesistenti** sul margine del nuovo insediamento, le prescrizioni di distanza minima di cui al precedente comma 1) devono essere rispettate.

p) Nei confronti di **zone destinate a servizi**, in fabbricato o allo scoperto, la distanza minima da confine di zona è prescritta in misura pari alla metà dell'altezza del fabbricato costruendo.

q) Nei confronti di **zone soggette a vincoli di inedificabilità** - fatte salve le "zone di rispetto" regolamentate - la distanza minima dal confine di zona è del pari prescritta nella misura di cui al precedente punto p).

Art. 81 – Servizi vari esistenti – edifici per attività speciali – Ambito n. 8 – Tav. n. 22 P.P.9 del P.U.G.

In questo ambito sono raccolti una serie di edifici esistenti e/o luoghi da ritenersi, per destinazione d'uso, opere di pubblico interesse già esistenti ed a servizio della comunità. Gli interventi di restauro o di ampliamento di detti edifici e luoghi sono sempre possibili con intervento singolo attraverso appositi progetti deliberati dal Consiglio Comunale.

I suddetti progetti vanno confrontati con le “disposizioni particolari” afferenti gli Ambiti di cui fanno parte e comunque devono confrontarsi con il paesaggio urbano circostante.

Il Piano Strategico dei Servizi, proprio perchè strategico e riferito a tutte le emergenze del territorio potrà fornire norme dettagliate sui futuri interventi sui predetti edifici anche in varianti esecutive alle presenti N.T.A.

Art. 82 – Ambito n. 9 – Attività produttive e artigianali – Piano per gli Interventi Produttivi (P.I.P.) – Tav. n. 23 P.P. 10 del P.U.G.

Le aree produttive e artigianali dell'Ambito n. 9 – Tav. n. 23 P.P. 10 del P.U.G. sono quelle normate dagli articoli: 44 – 50 – 50.1 – 50.2 – 50.3 – 50.4 – 50.5 – 50.6 – 50.7 – 50.8 – 50.9 – 50.10 – 50.11 – 50.12 – 50.13 e 50.14 delle presenti N.T.A. del P.U.G. le quali ripropongono il contenuto del P.I.P. approvato con D.G.R. n. 1492 del 01/08/2008 al P.R.G. e successiva D.C.C. n. 18 del 23/09/2008 avente per oggetto l'approvazione comunale definitiva del P.I.P.

L'intero piano P.I.P. è stato trasferito nel programma P.I.R.P. di cui all'art. 51 delle presenti N.T.A. del P.U.G.

82.1 - Dell'Ambito n. 9 fa anche parte l'area ed il contesto volumetrico di cui alla variante al P.R.G./1978 autorizzata con D.G.R. n. 2226 del 23/12/2003 avente per oggetto: *“Sportello unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/1999 e ss.mm. e ii.). Indirizzi in materia urbanistica”*. Si tratta della proposta di un Accordo di Programma tra Comune e Regione la quale si conclude positivamente con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n. 11 del 14/04/2006 avente per oggetto: *“TERRAALTA: realizzazione di una struttura ricettiva – alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale – approvazione verbali della Conferenza dei Servizi, variante allo strumento urbanistico e progettazione dell'opera”*. La narrativa dell'anzidetta delibera comunale riporta le fasi successive degli atti e le

procedura alla variante di Piano (D.G.R. 2226/2003 pubblicata sul B.U.R. Puglia n. 6/2004 e la stessa delibera comunale n. 11/2006 che ha definitivamente approvato il progetto edilizio dell'edificio in corso di edificazione.

Per quanto attiene le presenti norme del P.U.G. non si entra nel merito dei contenuti urbanistici dell'opera in corso di esecuzione, tuttavia si precisa che tutte le eventuali varianti sostanziali al progetto in atto dovranno essere sottoposte a valutazioni del Consiglio Comunale il quale si dovrà obbligatoriamente esprimere sulla necessità o meno del parere regionale ove ricorrano i motivi di legge.

A fronte di un Accordo di Programma, finalizzato ad una specifica attività privata, il Piano Strategico dei Servizi non interferisce con i contenuti della variante urbanistica approvata dalla Regione tanto meno con i contenuti del progetto il quale viene considerato un edificio recente extraurbano.

Art. 83 – Ambito n. 10 – Tav. n. 24 P.P.11 del P.U.G. - Aree normate dal P.I.R.P.

Il P.U.G. ha preso atto del programma P.I.R.P. approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n. 641/2009 e ratificato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 2 dell'11/01/2010.

Il precedente art. 51 delle presenti N.T.A. riporta i contenuti e le pattuizioni dell'Accordo di programma tra regione e Comune di Cellamare.

Il Piano Strategico dei Servizi potrà modificare i contenuti e le regole della pattuizioni dell'Accordo di Programma per quanto attiene la quantità e la qualità dei servizi, ove ricorrano le motivazioni di interesse pubblico.

Art. 84 – Ambito n. 11 – Tav. n. 25 P.P.12 del P.U.G. – Norme Prescrittive

- Zone agricole E – Attività produttive primarie di tipo A e B;
- Zone di rispetto a vincoli sovraordinati;
- Zone da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale.

84.1 – Zone agricole E – Attività produttive primarie di tipo A e B

Una cartografia del P.U.G. distingue le attività produttive primarie E in attività di tipo AP, di tipo APP e B.

Le predette attività produttive sono normate dagli articoli 46 – 46.1 - 46.2 - 46.3- 46.4- 46.5 – 47 – 48 e 49 delle presenti N.T.A.

Le autorizzazioni che modificano anche solo la coltura dello Stato dei luoghi ante P.U.G. per le aree E interessate da vincoli sovraordinati devono avere il nulla osta dei rispettivi Enti sovraordinati.

84.2 – Tutte le zone del P.U.G. interessate da vincoli di rispetto ambientale hanno la potenzialità edificatoria e/o di trasformazione urbanistica quali quelle delle aree con le quali confinano e quindi perequabili e/o trasferibili su aree non vincolate.

84.3 – Le attuali zone E da sottoporre a progettazione strategica paesistico ambientale di livello metropolitano sono quelle indicate ZPU e ZRU nelle tavole dell’Ambito n. 12, Tav. n. 26 P.P.13 del P.U.G. e normate dal successivo art. 85.

Art. 85 – Ambito n. 12 Tav. 26 P.P. 13 del P.U.G. – Zone ZPU di pregio ambientale-paesistico e storico già segnalate da Enti sovraordinati – Zone ZRU di rispetto delle zone ZPU – Piano Paesistico Strategico.

Tutte le aree agricole facenti parte di detto ambito n. 12 e denominata ZP1 – ZP2 – ZP3 – ZR estese complessivamente circa 26 ettari formano comparto unico di una progettazione strategica ambientale-paesistica come per “Parchi e grandi aree protette”, bacini idrografici e aree degradate da bonificare ai sensi della convenzione europea del paesaggio e del Codice del 2004. I servizi e le aree pubbliche rivenienti dalla progettazione urbanistica strategica potranno essere a gestione pubblica o privata così come la tutela dell’ambiente. L’insieme delle aree costituisce il recupero di un *capitale territoriale* che implica la considerazione congiunta delle diverse dimensioni in cui si misura la sostenibilità e la qualità del territorio oggetto di esame: ambientale, economico e sociale. Implica anche, la pianificazione strategica, un riferimento obbligato alle percezioni, alle attese ed ai bisogni degli abitanti e delle comunità metropolitane interessate, ai loro patrimoni indentitari, simbolici, linguistici, alle loro memorie e alle loro tradizioni culturali. L’interpretazione strutturale dell’Ambito n. 12 egregiamente

suggerito dal P.U.T.T./P. della regione Puglia e della Autorità Regionale di Bacino devono essere considerate come un tentativo di risposta che tende a saldare la “conoscenza” con la “progettualità” del territorio incrociando competenza professionali diverse.

85.1 – Il Piano Paesistico Strategico deve interessare saperi esperti e saperi diffusi, valutazioni dall’alto e valutazioni dal basso, le quali possono prendere parte attiva nella elaborazione tecnica e politica dei progetti di cambiamento.

85.2 – le interpretazioni del territorio considerato dall’Ambito n. 12 devono comportare una selezione mirata alle conoscenze disponibili per far emergere i caratteri, gli elementi e le relazioni strutturali che possono materializzare efficacemente e coerentemente i progetti suddetti.

85.3 – Tutte le aree costituenti l’Ambito n. 12 sono sottoposte a progettazione strategica P.P.S. di “Recupero Ambientale di iniziativa pubblica” per la intera area mediante apposito Bando internazionale di progettazione di massima concorsuale nel modo di legge e successivamente realizzato da operatori privati mediante Programma Integrato di Intervento (P.i.i.) comprendente le aree da destinare a residenza privata favorendo così il principio di perequazione.

In tale zona, in sede di intervento urbanistico preventivo, Piano Paesistico Strategico (P.P.S.) che deve interessare la intera zona individuata dal P.U.G. gli insediamenti devono articolarsi in:

- a) recupero ambientale dell'intero ambito fino a comprendere le aree di rispetto ambientale al costone morfologico indicato dal P.U.T.T./P. che vanno cedute gratuitamente al Comune;
- b) studio particolareggiato dei servizi di livello metropolitano i quali non interferiscono con il Piano Strategico dei Servizi di cui agli altri Ambiti del presente P.U.G.
- c) individuazione nella intera area formata dalle zone ZPU e ZRU di tutte le zone da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per servizi da realizzare di livello metropolitano per un bacino di utenza che va individuato dal Piano Strategico Paesistico-Ambientale e gestione pubblica e/o privata;
- d) zone per campeggi e per la ricezione turistica all'aperto sia nelle zone delle radure erbide che fuori della zona alberata;
- e) zone da destinare ad edilizia residenziale privata da assoggettare ad intervento diretto,

previa convenzione ove il Piano Paesaggistico Strategico lo confermasse e sempre se deliberata, la convenzione, dal C.C.;

- f) il Piano Paesistico Strategico, che interesserà tutta la superficie individuata dall'Ambito, deve indicare la viabilità, la suddivisione dei comparti di intervento, il proporzionamento generale, le tipologie, le normative prescrittive per gli interventi privati;
- g) gli interventi destinati alla graduale ricezione turistica all'aperto sono disciplinati dalla L.R. 20 giugno 1979 n. 35, dal Regolamento regionale 21 luglio 1980, n. 1, dalla L.R. 26 giugno 1981, n. 37 e da ogni altra disposizione di legge riguardante i suddetti tipi di insediamenti successivamente intervenuti con mm. e ii. alle suddette leggi.

85.4 – Il Piano Paesistico Strategico (P.P.S.) è assoggettato alle seguenti norme prescrittive particolari del P.U.G.:

Um – unità operativa: tutte le aree ZP1 – ZP2 – ZP3 e ZR dell'Ambito n. 12, Tav. n. 26 P.P.13 del P.U.G.;

Ump – unità operativa nelle aree private: quello che andrà ad individuare il Piano Paesistico Strategico con proprie norme prescrittive;

Ift – indice di fabbricabilità territoriale complessivo massimo delle intere aree ZP1 – ZP2 – ZP3 e ZR : 0,3 mc/mq, di cui:

- a) min. 0,15 mc/mq per edilizia pubblica per servizi di qualità di livello metropolitano;
- b) max 0,15 mc/mq per edilizia privata residenziale quando attraverso Atto di Convenzione deliberato dal C.C. viene ceduto gratuitamente al Comune il 60% delle aree private agricole oggetto di Piano Paesistico Strategico con le modalità che andranno a prevedere le N.T.A. dello stesso Piano e come perimetrare dallo stesso Piano.

Rc – rapporto di copertura: max 40% delle aree;

H – altezza massima degli edifici:

- a) per edifici residenziali privati: max 4,00 ml;
- b) per edifici pubblici: max 7,00 ml salvo volumetrie e altezze speciali che individuerà il Piano Paesistico Strategico;

Dc – distanza dai confini: $h \times 0,5$ con un minimo di 5,00 ml;

Df – distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5
 $= (H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo di 10,00 ml;

Ds – distanza dal ciglio stradale: 7,5 ml;

Vc – verde condominiale attrezzato per l'edilizia residenziale privata min. il 25% dell'area privata considerata dai progetti esecutivi;

A – autorimessa privata: 1 posto macchina per ogni alloggio privato e comunque ogni 500 mc di costruzione o frazione di essa;

P – parcheggi pertinenziali per l'edilizia privata: 10 mq per ogni 100 mc di costruzione privata;

AU – Aree per urbanizzazioni primaria e secondaria: quelle che stabilirà il Piano Paesistico Strategico.

N.B.: Il Piano strategico dei servizi di cui all'art. 77 delle presenti N.T.A. non interferisce con il Piano Paesistico Strategico.

Art. 86 - Attrezzature

Nelle presenti N.T.A. per attrezzature va inteso tutto quel complesso di realizzazioni che, nell'ambito di un centro urbano e periurbano di valore paesistico, ambientale e storico consentono una utilizzazione in maniera organica e complessiva del tempo libero.

L'incidenza di attrezzature valutata per abitante da destinarsi in sede di intervento urbanistico di dettaglio, ovvero con il Piano Strategico dei Servizi, dovrà in media risultare:

- mq 2,00: per gioco bambini e sport ragazzi;
- mq 2,00: per sport adulti (tennis, pallavolo, ecc.);
- mq 0,60: per svago e ristoro (cinema, bar, gelateria, tabacchi, trattorie, ristoranti, sale giochi ecc.);
- mq 0,80: per attività commerciali quali esercizi alimentari, mercerie varie, giornali, articoli sportivi, arredi, elettrodomestici, radio, autofficine ecc.;
- mq 0,60: per servizi pubblici quali poste, banche, farmacie, ambulatorio, ufficio turistico, agenzie viaggi, agenzie immobiliari;
- mq 4,00: per verde pubblico interno ad ogni singolo Ambito o come andrà a prevedere il Piano strategico dei Servizi;

Sono considerati complessi ricettivi turistici all'aperto, sia nelle zone AP agricole, sia nelle zone APP agricole di particolare pregio ambientale, i parchi di campeggio.

Questi sono costituiti da terreni attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tenda, roulotte o

altro mezzo di pernottamento autonomo.

Devono essere dotati di servizi igienico-sanitari adeguati, di idonei impianti di prevenzione incendi e di impianto di smaltimento dei liquami fognari.

Le aree destinate a campeggi devono avere una superficie complessiva non inferiore a 10 mila mq con una ricettività non superiore a 30 mq per posto letto.

La realizzazione delle opere infrastrutturali deve avvenire nelle radure o nelle zone non alberate, mentre la sosta delle roulotte e delle tende può consentirsi nelle radure e nelle chiarie intese quali radure in zona alberata.

Art. 87 - Infrastrutture

Per "infrastrutture" nella presente normativa devono intendersi quel complesso di realizzazioni che garantiscano a livello di servizi tecnici una normale vita per tutte le attività che si svolgono nel territorio. Negli strumenti urbanistici di dettaglio, che si andranno a redigere, le incidenze per abitante da destinarsi ad infrastrutture devono corrispondere in media a:

- mq 11,00: strade e parcheggi;
- mq 2,00: spazi pubblici, percorsi pedonali e sistemazioni del terreno;
- mq 1,00: servizi tecnici (rete di distribuzione idrica, serbatoi, rete fognante bianca e nera, impianti terminali, rete elettrica privata e pubblica, cabine di trasformazione, luoghi di concentramento di rifiuti solidi).

Il tutto per un totale di mq 14 per ogni abitante.

TITOLO VI°

SERVIZI DELLA RESIDENZA

CAPO VII°

AREE PER SERVIZI DELLA RESIDENZA

La quantità minima di aree a standard, oltre la viabilità primaria e/o infrastrutture (art. 87) di cui al D.M. 1444/1968, da considerare e/o monetizzare quando insufficienti e/o per Norma obbligatoria, va così definita:

Art. 88 – Aree per servizi della residenza delle N.T.A.

Fanno parte delle zone residenziali A, B e C consolidate, i seguenti servizi per la residenza le cui aree sono localizzate diffusamente nel territorio urbanizzato e da urbanizzare salvo norme di dettaglio nell'esecuzione delle N.T.A. del P.U.G. con esclusione di massima delle aree (Ambito C4) in cui gli interventi edilizi dovranno essere subordinati al Piano Strategico dei Servizi.

Art. 89 – Aree per servizi della residenza e verde di quartiere

Le aree per i servizi della residenza, di cui al D.M. 1444/1968, sono le seguenti:

- aree per asili nido, scuole materne dell'obbligo: mq/ab 4,50
- aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq/ab 2,00
- aree per parchi e giochi: mq/ab 9,00
- aree per parcheggi di zone: mq/ab 2,50
mq/ab 18,00

Per le zone di espansione C4 – C5 e C6 gli elaborati del piano non vincolato attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da individuarsi entro gli Ambiti omogeneamente definiti di espansione, attraverso il Piano Strategico dei Servizi e/o successivi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Delle aree tipizzate a servizi della residenza fanno parte per le zone A,B e C consolidate e facenti parte dei rispettivi Ambiti:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- tutte le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici per poste e telegrafi della protezione civile e simili - edifici a carattere cooperativistico per l'esercizio di vendita dei beni di prima necessità (mercati pubblici e coperti, con esclusione di qualsiasi altra attività commerciale non riguardante i suddetti beni di prima necessità).

Dovranno essere previsti essenzialmente spazi pubblici attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.

Art. 90 - Servizi per la residenza - norme prescrittive particolari

Le aree dei servizi della residenza di cui all'art. 89 e quelle eventualmente da identificare attraverso la strumentazione del Piano Strategico dei Servizi identificata nella Tav. n. 19 P.P.6 del P.U.G. sono assoggettate alle seguenti norme e sono destinate all'intervento pubblico e privato precisandosi che è vincolante la destinazione d'uso di dette aree e costituiscono vincolo di perequazione per l'intervento pubblico e privato attraverso lo strumento del Project Financing anche misto a quello privato, previa apposita convenzione.

In mancanza di ciò il privato, operando nei modi che seguono e nelle aree previste dal P.U.G., dopo l'approvazione del Piano Strategico dei Servizi, può intervenire direttamente nel comparto di aree già definite dallo strumento prioritario del Piano Strategico dei Servizi con le seguenti modalità:

- Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido, scuole materne e dell'obbligo sono regolamentati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.
- Le aree per chiese, opere parrocchiali, centri civici e sociali, compreso l'housing sociale, e tutte le altre destinazioni d'uso di cui alle richieste del P.S.S. e da allocare nelle apposite zone, sono inoltre regolamentate dalle presenti prescrizioni:

Sf - superficie fondiaria: min. mq 5.000 o quello minore se trattasi di relitti di aree

Comprese In viabilità pubblica;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,5;

Rc - rapporto di copertura: per le chiese, opere parrocchiali e housing sociale: 40% dell'area netta; per i centri civici e sociali: 60% dell'area netta;

H - altezza massima per le chiese: senza limitazione;

per le opere parrocchiali, i centri civici e sociali e housing sociale: 15 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di ml 7,5;

Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo ml 5,00;

Vc - verde attrezzato condominiale:

per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta;

per i centri civici e sociali: min. 20% dell'area netta;

P - parcheggi:

per le chiese ed opere parrocchiali minimo 30% dell'area netta;

per i centri civici e sociali: min. 20% dell'area netta; in ogni caso in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

In particolari casi sono ammesse deroghe agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali è ammessa la costruzione di collegi, convitti e residenze ecclesiali

90.1 – Aree per parchi e giochi

Le aree per parchi e giochi sono destinate al tempo libero: in esse sono curate le alberature esistenti e possono essere poste a dimora nuova alberature.

Nelle stesse aree possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde.

90.2 – Aree per parcheggi pubblici di zona

Le aree da destinare a parcheggi pubblici di zona devono essere ubicate in ogni settore pianificato, nella proporzione minima di mq 2,5 per ogni abitante insediato per le zone A, B e C

del P.U.G. e/o con riferimento al Piano Strategico dei Servizi.

90.3 – Zone C – Protezione della viabilità pubblica fuori dei centri abitati

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti e servizi previsti dal Piano Regolatore Generale - zone a verde pubblico escluse - vanno osservate le distanze minime inedificabili a protezione dei nastri stradali esistenti o previsti, misurate a partire dal ciglio della strada, come stabilite dal Codice della Strada in applicazione della legge e riferite alla natura ed alle caratteristiche delle diverse strade, escluse le vicinali.

Art. 91 – Normativa delle infrastrutture terrestri – prescrizioni particolari del P.U.G.

Le infrastrutture terrestri comprendono, in senso lato, ogni sede fabbricato, impianto o attrezzature pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via terrestre. Pertanto:

a) Superstrade (Statale 100)

comprendente: sedi stradali vere e proprie; raccordi; strade provinciali e comunali; piazzali interni di sosta e di parcheggio; marciapiedi e zone di attraversamento pedonale; impianti di manutenzione e assistenza su strada; stazioni di servizio e chioschi in concessione di suolo pubblico, ecc.

N.B.: la Strada Statale n. 100 ha la nuova sede fuori del territorio di Cellamare quindi è auspicabile che i relitti catastali di Valenzano e Capurso tra la Statale ed il territorio di Cellamare vengano incorporati al catasto di quest'ultima città.

b) Viabilità ordinaria

comprendente: sedi viarie di ogni dimensione e tipo - a livello, su struttura o in sottosuolo - idonee ed aperte al traffico veicolare di trasporto pubblico e privato; piazze e slarghi connessi; fasce laterali di sosta e di parcheggio; marciapiedi e zone di attraversamento pedonale; impianti di manutenzione e di assistenza su strada; stazioni di servizio e chioschi in concessione di suolo pubblico; ecc.;

c) Viabilità pedonale

comprendente: sedi viarie di percorrenza pedonale, idonee in esclusiva o riservate ai pedoni; accessi, passi o scalinate; piazze e spazi di sosta pedonale; terrazze e coperture gravate di passo pubblico passerelle, sottopassaggi o soprapassaggi, gallerie pedonali; ecc.;

d) Attrezzature speciali

quali: radiofari, antenne, centrali e cabine di alimentazione energia, depositi e distribuzione di combustibile, ecc. eventualmente localizzate in sede separata, ma comunque connesse con il traffico terrestre; reti speciali per il trasporto di sostanze solide o fluide quali oleodotti, metanodotti ecc.;

e) La eventuale realizzazione di impianti o attrezzature per il traffico terrestre in zone ad altro uso destinate, in quanto considerabili di interesse pubblico o collettivo; può essere autorizzata dal Sindaco, su parere conforme dell'Ufficio Tecnico, con l'esercizio della **facoltà di deroga**, ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 92 – Viabilità e mobilità – gerarchia delle strade

Le strade previste negli elaborati grafici di Piano sono classificate secondo la seguente gerarchia:

1 - Strade primarie: tronchi terminali o passanti di strade extraurbane; raccolgono e distribuiscono prevalentemente il traffico di scambio tra i territori urbano ed extraurbano.

2 - Strade di scorrimento: strade comprese completamente in area urbana; garantiscono la fluidità degli spostamenti veicolari di scambio o interni all'ambito urbano; distribuiscono il traffico delle strade primarie e raccolgono quello delle strade di quartiere;

3 - Strade di quartiere: strade comprese solo in un settore dell'area urbana; servono di collegamento di quartiere; distribuiscono il traffico delle strade di scorrimento e raccolgono quello delle strade locali. Le strade di questo tipo possono anche avere una qualificazione di tipo industriale, qualora, attraversando comprensori utilizzati o destinati ad insediamenti industriali il traffico sia costituito prevalentemente da automezzi pesanti o, comunque, destinati al trasporto delle merci, oltre che dai veicoli per gli addetti.

4 - Strade locali: strade interamente comprese all'interno di un quartiere, a servizio diretto degli insediamenti (servizio porta a porta); raccolgono il traffico per immetterlo nelle strade di quartiere.

Art. 93 – Caratteristiche geometriche delle strade urbane

93.1 - Sezione trasversale

Le caratteristiche geometriche minime della sezione trasversale di tutte le strade del territorio devono conformarsi alle disposizioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti del 19/04/2006 riportante **“Norme tecniche funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”** che ha fatto seguito alle **“Norme tecniche per la costruzione delle strade”** del 05/11/2001 in vigore dal 19/01/2002 (G.U. 04/01/2002, n. 3) e del Codice della Strada.

93.2 - Carreggiata

Per "carreggiata" si intende la parte della sede stradale destinata al movimento normale dei veicoli. Il suo bordo si identifica con la striscia marginale che esclude: la banchina, la piazzola di emergenza, la piazzola per le fermate dei mezzi pubblici, la corsia per le fermate di emergenza, la corsia per le manovre di sosta o la fila di stalli di sosta.

93.3 - Spartitraffico centrale

Ove si adottino opportuni limiti di velocità, le larghezze minime dello spartitraffico possono essere scalate di una categoria.

Per le strade di quartiere a due corsie per ciascun senso può essere usata una larghezza secondo le norme dei decreti ministeriali citati al punto 93.1.

93.4 - Fasce laterali di pertinenza stradale

Ai margini della carreggiata sono da prevedersi fasce laterali di pertinenza stradale, comprese tra il bordo della carreggiata medesima e il confine della proprietà privata.

In dette fasce possono trovare collocazione: banchine e piazzole o corsie per le sosta di emergenza; stalli di sosta e relative corsie di manovra; fermate dei mezzi pubblici e relative pensiline; isole spartitraffico e separatori fisici tra movimenti e soste veicolari; fasce a verde, anche alberate e piste ciclabili; marciapiedi e passaggi pedonali.

La profondità delle fasce laterali, lungo tutto il tronco stradale, deve al minimo risultare pari ai valori indicati nel Codice della Strada indicati dalle disposizioni ministeriali di cui al punto 93.1.

93.5 - Distanze tra le intersezioni, passi carrabili e attraversamenti pedonali.

Le distanze tra le intersezioni, passi carrabili e attraversamenti pedonali, sono indicate nel Codice della Strada e comunque dai Decreti Ministeriali di cui all' art. 93.1.

93.6 - Passi carrabili

Per le strade locali i passi carrabili dei box privati devono avere una larghezza minima di m 3,50; quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti, una larghezza minima di m 5,00. Per agevolare le manovre di accesso in corrispondenza dei passi carrabili, i cigli dei marciapiedi devono essere raccordati con una curva circolare di raggio almeno uguale a m 4,00 nel caso di box privati e a m 5,00 negli altri casi.

93.7 - Tipo di attraversamenti pedonali.

Per gli attraversamenti a raso si devono realizzare opportuni smussi dei marciapiedi e dei cordoli delle isole di traffico interessate dai percorsi pedonali.

93.8 - Organizzazione delle carreggiate parcheggio

La sicurezza e fluidità del traffico sulle strade di scorrimento devono essere ottenute attraverso la separazione fisica del movimento dei veicoli e della sosta, evitando cioè la sovrapposizione delle funzioni, su una stessa carreggiata, di marcia normale dei veicoli e di manovra di entrata e di uscita dalla sosta.

93.9 - La coesistenza delle funzioni è ammessa sulle strade di categoria inferiore e precisamente:

- su quelle di quartiere, a condizione che sullo stesso lato dove è consentita la sosta risulti disponibile una corsia a esclusivo servizio delle manovre di sosta e opportunamente differenziata per aspetto o struttura della pavimentazione.
- per quelle locali, senza particolari limitazioni.

93.10 - Nel caso della strade di quartiere, la corsia adiacente a quella di sosta (corsia di manovra), delimitata con specifica segnaletica orizzontale, deve avere larghezza pari rispettivamente a: m 3,50 per sosta in fila parallela o inclinata a 45° e m 6,00 per sosta perpendicolare al bordo della carreggiata.

Gli stalli devono essere indicati con segnaletica orizzontale.

93.11 - Per tutto quanto si riferisce alle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane non riportate nelle presenti Norme, dovrà farsi riferimento ai Decreti Ministeriali di cui all'art. 93.1 delle presenti Norme ed al Codice della Strada.

Art. 94 -Caratteristiche geometriche delle strade extraurbane

94.1 - Per le caratteristiche geometriche delle strade extraurbane si dovrà fare riferimento alle Norme di cui ai Decreti Ministeriali di cui all'art. 93.1 delle presenti Norme e al Codice della Strada.

94.2 – Dimensioni delle aree di rispetto stradale

Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati sono come previste dal Codice della Strada.

94.3 - Nel caso in cui le strade ricadono in zone dotate di strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni sono quelle indicate dalle presenti N.T.A. in associazione ai decreti ministeriali citati al punto 93.1

94.4 - Le distanze in corrispondenza degli incroci dovranno rispettare quanto riportato nei citati Decreti Ministeriali e dal Codice della Strada.

TITOLO VII°

NORME DI GESTIONE COMUNALE DEL P.U.G.

CAPO VIII°

DISPOSIZIONI OPERATIVE

Art. 95 – Norme di Gestione

Le norme di gestione costituiscono la parte normativa di procedura e d'onere intesa ad assicurare l'aggiornamento parziale e periodico di taluni elementi parametrici del P.U.G.; ad assicurarne l'attuazione nel tempo mediante programmi dell'Amministrazione Comunale, anche con privati, secondo la legislazione regionale in materia; a predisporre le modalità e le quote d'onere da porre a carico degli operatori privati sul territorio.

Art. 96 – Definizione e revisione periodica dei fabbisogni

96.1 - La definizione e la possibilità di revisione periodica dei fabbisogni è collegata a dati oggettivi, di natura quantitativa; ad esigenze qualitative emergenti dal progresso civile e tecnico; a conseguenti scelte politiche capaci di corrispondervi tempestivamente attraverso il Piano Strategico dei Servizi che è prioritario a interventi di espansione urbana in aree agricole del P.R.G./1978.

96.2 - Pertanto è in facoltà del Comune revisionare sistematicamente i fabbisogni relativi agli insediamenti, alle infrastrutture e ai servizi con provvedimenti di carattere generale per la governance del territorio quale mix condiviso pubblico-privato.

Ciò indipendentemente dalle facoltà ordinarie di apportare singole varianti al P.U.G., ogni

qualvolta di rende necessario, in base alle disposizioni e procedure della vigente legislazione urbanistica regionale e nazionale.

Art. 97 - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni insediativi residenziali e produttivi

97.1 - La definizione e la revisione periodica dei fabbisogni insediativi, sia di carattere residenziale che produttivo, si attuano sui seguenti elementi normativi o parametrici solo dopo la dotazione del Piano Strategico dei Servizi che dovrà porre ordine ai fabbisogni pregressi sia quantitativi sia qualitativi dei servizi al cittadino:

a) destinazioni d'uso: compatibili con la residenza, quale revisione dell'ammissibilità di funzioni diverse, in qualità o percentuale - rispetto a quelle già definite nelle Norme di ogni singolo Ambito, "Norme previsionali" entro le zone classificate rispettivamente:

- residenziali (A, B, C);
- commerciali e produttive;
- artigianali e assimilabili;

b) tipologie edilizie: altezza; quale caratteristica determinante gli indici di utilizzazione insediativa (I.U.I.), abitativa od occupazionale, sono attribuiti dal P.U.G. alle diverse zone degli Ambiti:

- di ristrutturazione urbanistica residenziale (A e B);
- di espansione residenziale (C);
- di espansione commerciale e/o per attività produttive;
- di insediamenti artigianali e assimilabili.

97.2 - l'eventuale variazione dell'altezza per le diverse tipologie edilizie di cui al precedente art. 97.1 lett. b) non deve determinare variazioni degli indici e delle utilizzazioni insediative rispetto alle previsioni dei P.U.E.

97.3 - In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, valgono le seguenti prescrizioni, per quanto attiene ai pesi insediativi residenziali e produttivi;

a) insediamenti residenziali per ristrutturazione urbanistica in zone B (B.R.) - i

pesi insediativi di previsione si assumono pari al numero degli abitanti (N.H.) residenti allo stato attuale nelle B.R. considerate all'interno di ogni quartiere o delegazione; ragguagliati con i parametri del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, alla volumetria attualmente esistente; fatte salve le destinazioni d'uso e servizi attribuiti dal P.U.G. agli Ambiti considerati;

b) insediamenti residenziali (C1 – C2 – C3) - i pesi insediativi di previsione sono quelli indicati nelle Norme di P.R.G./1978 e quelle contenute nell'art. 82 delle presenti N.T.A. del P.U.G.

c) insediamenti produttivi artigianali ed assimilabili - i pesi insediativi e le norme di previsione sono quelli indicati nelle Norme vigenti fino all'approvazione del Piano Strategico dei servizi che potrà modificare alcuni indici;

Art. 98 - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni di infrastrutture

98.1 - La definizione e la revisione periodica dei fabbisogni di infrastrutture, sia per l'accessibilità che a livello tecnologico, si attuano sui seguenti elementi normativi:

a) caratteristiche tecniche della viabilità privata, pubblica e veicolare secondo le N.T.A. del P.U.G.

b) definizione tecnica degli allacciamenti a rete ed attrezzature terminali attinenti alle infrastrutture di livello tecnologico secondo le N.T.A. del P.U.G.

98.2 - In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, valgono le prescrizioni del P.U.G. e del Codice della Strada per le **infrastrutture di accessibilità viaria**, di **trasporto** in sede fissa, nonché i contenuti dei decreti ministeriali di cui al punto 93.1.

Art. 99 - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni di servizi e spazi pubblici

99.1 - La definizione e la revisione periodica dei fabbisogni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, si attuano sui seguenti elementi normativi, riferiti al **livello di quartiere o di Ambito** e comprendente i servizi di qualità ove richiesti

dai privati per la formazione del P.S.S.;

- **spazi pubblici per l'istruzione di quartiere (I.Q);**
- **spazi pubblici per attrezzature di interesse comune (C.Q)** - comprese le attrezzature annonarie e di servizio civile e delle attrezzature assistenziali: residenze per anziani.
- **spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport (V.Q);**
- **spazi pubblici per il parcheggio (P.Q);** applicando i criteri di riferimento parametrico per abitante insediato in conformità alla vigente legislazione.

99.2 - In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, per i nuovi insediamenti residenziali in area di espansione (zone C4 – C5 – C6), valgono le seguenti prescrizioni minime per i servizi a livello di quartiere (Q) (quantitativi in confronto del D.M. n. 1444/1968:

- **spazi pubblici per l'istruzione:** mq 4,50;
- **spazi pubblici per attrezzature di interesse comune:** mq 6,00;
- **spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport:** mq 9,00;
- **spazi pubblici per il parcheggio:** mq 2,50 da computare, nelle iniziative di sviluppo residenziale, come superfici per l'urbanizzazione secondaria, per ogni mq 30 di superficie lorda abitabile prevista;

99.3 - Per quanto concerne le **attrezzature annonarie e di servizio civile** valgono in quanto compatibili sotto il profilo normativo, le norme della legislazione speciale in materia (legge 11/6/71 n. 426) e le previsioni del "Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita" e sue periodiche revisioni.

Ai fini della realizzazione di spazi da destinarsi all'esercizio commerciale nelle zone di espansione residenziale in prima applicazione della normativa di P.U.G. vengono stabiliti, per l'**indice massimo di superficie lorda di pavimento**, i seguenti valori:

- bacino di utenza da 1.000 a 2.000 abitanti insediati: 0,35 mq/ab + 35%;
- bacino di utenza da 2.000 a 5.000 abitanti insediati: 0,55 mq/ab + 70%;
- bacino di utenza oltre 5.000 abitanti insediati: 0,65 mq/ab + 70%.
- Le percentuali in aumento, separatamente indicate, riguardano le quote di commercio al minuto non programmato, gli esercizi pubblici e le agenzie di credito.

99.4 - Per quanto concerne i servizi a livello urbano e territoriale (U.-T.) si applicano le vigenti disposizioni di legge e normative generali e di settore, nonché i criteri di volta definiti e concordati con le Pubbliche Amministrazioni o gli Enti, preposti o competenti in ciascuna materia.

99.5 - Per quanto riguarda le attrezzature assistenziali: le residenze per anziani, in prima applicazione della normativa del P.U.G. e del Piano Strategico dei Servizi, vengono ricondotte a quota parte degli interventi di edilizia residenziale pubblica, da determinarsi con successivi provvedimenti urbanistici.

In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, gli spazi pubblici per il **parking di pertinenza dei servizi ad uso collettivo** in generale, vengono stabiliti nella misura minima di mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento utile. Tuttavia, vengono stabilite le seguenti prescrizioni particolari:

- per attrezzature annonarie a livello di quartiere - superficie: da mq 60 a mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda di vendita;
- per grandi attrezzature commerciali a livello urbano - superficie da mq 100 a mq 200 ogni mq 100 di superficie lorda di vendita;
- per locali di pubblico spettacolo (cinema, teatri ecc.) superficie minima: mq 100 ogni 100 mq di superficie coperta;
- attrezzature sportive scoperte e coperte a partecipazione collettiva, superficie: da mq 40 a mq 100 ogni mq 100 di superficie utile;
- per attrezzature sportive spettacolari o di massa sulle aree ZR e ZP - superficie minima: mq 200 ogni mq 100 di superficie utile; sempre che almeno il 50% degli utenti sia servito da mezzi di trasporto pubblico. Dotazioni di parking per eventuali destinazioni d'uso specifiche, non riconducibili al caso generale, sono determinate per analogia ai precedenti casi particolari.

Art. 100 – Programmazione

Il Comune - in relazione alle specifiche disposizioni di legge in materia - ai fini della predisposizione dei programmi amministrativi, da effettuarsi in conformità a quanto prescritto

dalla legislazione regionale, potrà avvalersi delle seguenti possibilità, da utilizzarsi strumentalmente:

- a) Piani per l'edilizia residenziale pubblica, di cui alle leggi 18/4/62 n. 167 e 22/10/71 n. 865;
- b) Piani per insediamenti produttivi, di cui alla legge 22/10/71 n. 865;
- c) Interventi per il risanamento conservativo degli agglomerati urbani, di cui all'art. 9 della legge 22/10/71 n. 865;
- d) Varianti planovolumetriche di più avanzata specificazione del P.U.G. in relazione ai "modi di intervento";
- e) Piani particolareggiati di esecuzione e lottizzazioni d'ufficio;
- f) Piani di settore in base a legislazione speciale (ad es. istruzione, edilizia universitaria ed ospedaliera, ecc.).
- g) il vigente P.I.R.P. si considera già equilibrante della situazione attuale del comparto residenziale esistente.

100.1 - In ordine alle condizioni di urbanizzazione generale del territorio, ed a quelle specifiche nelle singole unità urbanistiche, il comune si riserva inoltre di determinare, in sede di **programma di attuazione**, il grado di interdipendenza, infrastrutture e servizi; in ordine alla priorità ed alle fasi di esecuzione delle diverse opere, vuoi in aree di ristrutturazione urbanistica che in zone di espansione residenziale e produttiva.

100.2 - Con riferimento alla cartografia e alla normativa del Piano Urbanistico Generale, in sede di formazione dei Programmi Amministrativi il Comune definirà, fra l'altro, le seguenti prescrizioni particolari:

- a) i "modi A" per gli eventuali interventi a livello di edificio nel centro storico;
- b) i "modi B" per gli eventuali interventi a livello urbanistico (zone B consolidate);
- c) i "modi C3" per gli eventuali interventi a livello urbanistico nelle zone per insediamenti produttivi-artigianali-direzionali in area di espansione;
- d) i "modi C1" per gli eventuali interventi a livello urbanistico in aree ad usi agricoli (zone E).

Art. 101 - Formazione e l'istruttoria degli strumenti attuativi urbanistici ed edilizi

101.1 - Fatte salve le disposizioni specifiche al riguardo - di cui alle vigenti norme di legge e regolamento in materia di edilizia, igiene ambientale ed estetica cittadina - la formazione e l'istruttoria degli strumenti attuativi urbanistici ed edilizi deve fondarsi su di una adeguata conoscenza dei fattori urbanistici.

101.2 - A tal fine, il Comune si riserva di fissare le modalità per la raccolta, l'ordinamento, il mantenimento e l'aggiornamento delle **informazioni urbanistiche**; nonchè l'istituzione di una "**scheda urbanistica preventiva**" da prescrivere a corredo delle domande per le autorizzazioni edilizie da allegare alle fasi di controllo e da completare in fase di certificazione finale, ad opera eseguita, quale "**scheda urbanistica consuntiva**".

Art. 102 - Formazione degli strumenti attuativi – verifiche progettuali preventive

All'atto della formazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata - progetto per richiesta di concessione ad edificare o piano di lottizzazione convenzionata - il Comune può prescrivere **verifiche progettuali preventive** atte ad assicurare la realizzabilità di previsione del Piano Urbanistico Generale, eventualmente espresse in cartografia in modo simbolico.

La valutazione strategica ambientale diventa fondamentale per il raggiungimento di tali obiettivi.

Art. 103 – Permesso di Costruire – determinazione delle modalità e degli oneri attuativi

Compete al Comune determinare le modalità, gli oneri e le garanzie per la corretta esecuzione delle opere - oggetto del Permesso di Costruire - in ordine alla priorità di fasi ed al contenuto tecnico-amministrativo, in base a quanto stabilito dalla vigente legislazione.

Art. 104 – Beni pubblici demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato – Attuazione di previsione.

Le previsioni del Piano Urbanistico Generale relative ad aree che, in base alla vigente legislazione, siano classificate come beni pubblici demaniali per destinazione o come beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, sono preordinate alla acquisizione per usi alternativi delle predette aree e beni, quando per gli stessi sia venuto a cessare, nei modi stabiliti dalle leggi in materia, il regime di demanialità o di indisponibilità.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso, rispetto all'usato attuale, le norme previsionali e prescrittive del Piano Urbanistico Generale sono applicabili, nei limiti di conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia di procedure urbanistiche e di costruibilità su aree demaniali.

TITOLO VIII°

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO IX°

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE – P.U.G.

Art. 105 – Disposizioni relative ai piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore

Le lottizzazioni in vigore alla data di adozione del P.U.G. conservano la loro validità limitatamente al periodo di anni dieci dalla data della convenzione. Tale precisazione decade se a quella data sono state ufficialmente eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione.

Per le lottizzazioni comunque in vigore da epoca precedente al periodo di anni dieci decorre da tale ultima data. Resta valido quanto previsto al comma precedente in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni, ancorché non convenzionate, promossi di ufficio dal Comune ed autorizzate alla data di adozione del P.U.G. conservano la loro validità per il periodo di anni cinque a decorrere dalla data di approvazione del P.U.G.

Le disposizioni di cui ai comma precedenti non si applicano nei casi in cui l'attuazione dei predetti strumenti urbanistici determini grave ed irreparabile pregiudizio alla realizzazione di opere di primario interesse pubblico.

Art. 106 – programmi pluriennali e piani di attuazione del P.U.G.

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del piano attraverso i programmi amministrativi quinquennali, approvati dal Consiglio Comunale, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano, così come previsti dalle leggi statali e regionali in merito e segnatamente dalla Legge Urbanistica Regionale n. 20/2001 e ss.mm. e ii.

Ciascun programma indica e perimetra le aree in cui sono consentite le operazioni edilizie

nell'arco di tempo indicato dal programma stesso, precisa le opere attinenti le grandi infrastrutture, la viabilità e tutte le altre urbanizzazioni primarie, i servizi da prevedere e/o previsti dal Piano Strategico dei Servizi, il verde urbano, il verde di quartiere e le attrezzature a carattere regionale ed urbano di pertinenza delle aree attinenti le opere di urbanizzazione in genere, le zone A e B, le zone di espansione e le terziario-produttive comprese nel programma, nonché i relativi tempi di attuazione.

Il programma amministrativo deve comprendere tutte le zone omogenee A e B, le corrispondenti aree per gli standard e tutti i servizi, anche di qualità, ed attrezzature di cui al comma precedente in quantità e qualità previste dal Piano Strategico dei Servizi

Ogni programma deve comprendere tutte le aree inserite nei programmi precedentemente approvati dall'Amministrazione Comunale.

Contemporaneamente o successivamente alla approvazione di un programma economico l'Amministrazione Comunale adotta le relative decisioni in riferimento al Piano Strategico dei Servizi già approvato per la realizzazione di opere atte a soddisfare gli standard quantitativi e qualitativi anche per le zone omogenee di tipo A e B, nonché a soddisfare una quota parte dei servizi ed attrezzature a livello urbano e regionale così come previsti dal Piano Strategico dei Servizi e dal Piano Strategico Paesistico.

I piani attuativi possono essere adottati dal Consiglio Comunale contemporaneamente alla adozione del Piano Strategico dei Servizi, cui peraltro restano subordinati e ove il C.C. deliberi il fabbisogno di nuova residenza in zona di espansione del P.U.G. considerati i fabbisogni.

Si prescinde dalla redazione dei piani particolareggiati dei servizi per le **aree cimiteriali** a condizione che le opere di viabilità principale e di urbanizzazione primaria necessarie per la loro utilizzazione siano già esistenti o previste dai programmi amministrativi approvati.

Art. 107 – Disposizioni relative ai piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal Piano, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali.

Nel caso di demolizione di edifici pubblici e per il culto la ricostruzione può avvenire anche in

difformità alle norme previste, nei limiti del volume esistente, previo ricorso però alla procedura di deroga.

Art. 108 – Rispetto delle alberature di alto fusto

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto e in conseguenza tali alberature devono essere di massima conservate.

Art. 109 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (If) di una determinata superficie (Sf e Um) impedisce ogni richiesta successiva di licenze di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e, comunque, trasferita.

Art. 110 – Decadenza dei vincoli

I beni di cui all'art. 2 della legge 19 novembre 1968 n. 1187 e successive modificazioni ed integrazioni, per i quali si sia comunque verificata la decadenza dei vincoli di destinazione, sono regolati dalle disposizioni previste per le attività primarie di tipo B.

Art. 111 – fabbricati esistenti nelle aree di completamento e nelle aree di interesse ambientale

Nei fabbricati esistenti nelle aree di completamento ed in quelle aree di interesse ambientale sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono altresì consentite opere che determinino miglioramenti igienico-sanitari o comunque una migliore utilizzazione degli stessi.

Art. 112 – Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. – Piano di Bacino - Stralcio Assetto Idrogeologico.

L'Amministrazione Comunale, prima ancora dell'adozione del P.U.G. già consegnato, ha avuto incontri (15 maggio 2012 e seguenti) con l'Autorità di Bacino allo scopo di unificare ed integrare cartograficamente alcune tavole del P.U.G.

Inoltre l'Autorità di Bacino ha richiesto che le proprie N.T.A. facciano parte delle presenti Norme come parte integrante delle stesse allo scopo di confrontarle con le attività di intervento sul territorio secondo le norme di legge.

Le N.T.A. dell'Autorità di Bacino sono di seguito riportate:

TITOLO I - PIANO DI BACINO DELLA REGIONE PUGLIA STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO"

Art. 1 – Finalità, contenuti ed effetti del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.)

Art. 2 – Ambito di applicazione

Art. 3 – Elaborati del P.A.I.

TITOLO II – ASSETTO IDRAULICO

Art. 4 – Disposizioni generali

Art. 5 – interventi per la mitigazione della pericolosità idraulica

Art. 6 – Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali

Art. 7 – Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)

Art. 8 – Interventi consentiti nelle aree a media pericolosità idraulica (M.P.)

Art. 9 – Interventi consentiti nelle aree a bassa pericolosità idraulica (B.P.)

Art. 10 – Disciplina delle fasce di pertinenza fluviale

TITOLO III – ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Art. 11 – Disposizioni generali

Art. 12 – Interventi per la mitigazione della pericolosità geomorfologica

Art. 13 – Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologia molto elevata (P.G.3)

Art. 14 – Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologia elevata (P.G.2)

Art. 15 – Aree a pericolosità geomorfologia media e moderata (P.G.1)

TITOLO IV – PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AZIONI DEL PAI

Art. 16 – Finalità delle azioni

Art. 17 – Obiettivi di sicurezza idraulica

Art. 18 – Obiettivi di sicurezza geomorfologia

Art. 19 – Programma degli interventi di messa in sicurezza

Art. 20 – Adeguamento degli strumenti di governo del territorio

Art. 21 – Disciplina delle attività di polizia idraulica e servizio di piena

Art. 22 – Protezione civile

TITOLO V – PROCEDURE DI FORMAZIONE, REVISIONE, VERIFICA E AGGIORNAMENTO DEL PAI

Art. 23 – Approvazione e consultazione degli elaborati di Piano

Art. 24 – Procedure di integrazione e modifica del PAI

Art. 25 – Istruttoria e valutazione delle istanze di modifica della perimetrazione di aree a pericolosità idraulica e geomorfologica

Art. 26 – Modalità di rilascio dei pareri in conformità dei nuovi interventi e delle nuove opere ai contenuti ed alle prescrizioni del PAI

Art. 27 – Attività di supporto tecnico ad enti pubblici e a privati
Art. 28 – Sistema informativo territoriale
TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI
Art. 29 – Ricognizione dello stato di manutenzione dei corsi d’acqua e delle opere idrauliche
Art. 30 – Disciplina delle attività estrattiva e compatibilità delle stesse nelle aree a pericolosità idraulica e geomorfologia
Art. 31 – Riordino e gestione del vincolo idrogeologico
Art. 32 – Misure di tutela per le aree vulnerabili alla desertificazione
Art. 33 – Aree di interesse archeologico, storico, artistico e paesaggistico
Art. 34 – Aree naturali protette
Art. 35 – Direttive per l’assetto idrogeologico e per la redazione degli studi di compatibilità
TITOLO VII – GLOSSARIO
Art. 36 - Definizioni