

Comune di

# FRAGAGNANO

## PUG

**PIANO URBANISTICO GENERALE** Legge regionale n.20 del 27.07.2001 - DRAG (D.G.R. n. 328 del 03.08.2007



### PARTE STRUTTURALE - PARTE PROGRAMMATICA

### ALLEGATO



#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIORNATE

a seguito delle osservazioni accolte, delle prescrizioni regionali espressi per il Controllo di Compatibilità ai sensi dell'art.11, commi 7° e 8°, della L.r. n.20/2001 (Deliberazione della Giunta Regionale del 19.04.2011 n. 733 -AREA POLITICHE PER LA MOBILITA' E LA QUALITA' URBANA SERVIZIO URBANISTICA - CODICE CIFRA: /URB/DEL/2011), della **Conferenza di Servizi** art.11 della L.R.20/2001

n° progetto				Data Adozione: 05.03.2007
aggiornamenti	15.02.2013	15.02.2014	<b>27Giu 2014</b>	

Progettisti: ing. Amedeo Chianura - arch. Lorenzo Prete

Amministrazione Comunale:  
Sindaco: Lino Andrisano

Responsabile UTC: arch. Antonio Dattis

**COMUNE DI FRAGAGNANO  
(TARANTO)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

del PIANO URBANISTICO GENERALE redatto ai sensi della legge regionale 27.07.2001 n.20  
- **DRAG** (Deliberazione G.R. 03.08.2007 - BURP n.120/2007)

**IL PIANO URBANISTICO GENERALE**Articolazione **del PUG**

- **Previsioni Strutturali**
- **Previsioni Programmatiche**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Fragagnano ai sensi dell'articolo 9 comma 1 della legge regionale 20/2001 (LR) e "indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)", si articola in "previsioni strutturali" (PUG/S) e "previsioni programmatiche" (PUG/P).

Elaborati comuni del PUG/S e del PUG/P sono:

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

Gli elaborati sopra citati comprendono una parte dedicata alle "previsioni strutturali" e una parte dedicata alle "previsioni programmatiche". I Contesti Rurali sono rappresentati esclusivamente negli elaborati grafici del PUG/S e sono da intendersi rappresentati allo stesso modo nel PUG/P.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 1^ PARTE - STRUTTURALE

## Indice

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	2
del PIANO URBANISTICO GENERALE redatto ai sensi della legge regionale 27.07.2001 n.20 .....	2
Titolo I .....	4
Parte I Previsioni Strutturali.....	4
Capo I Oggetto ed elaborati del PUG/S.....	4
Art. 1/S Contenuti del PUG/S.....	4
Art. 2/S Elaborati del PUG/S.....	5
Capo II Criteri generali relativi agli interventi.....	5
Art. 3/S Interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.....	5
Art. 4/S Categorie d'intervento edilizio - urbanistico.....	6
Capo III Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso.....	7
Art. 5/S Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso e ai relativi cambi.....	7
Capo IV Attuazione e gestione del PUG .....	7
Art. 6/S Criteri generali della perequazione urbanistica .....	7
Art. 7/S Recepimento del PUTT/P .....	7
Capo V Articolazione del PUG/S.....	8
Art. 8/S Invarianti e Contesti .....	8
Titolo II Invarianti.....	8
Capo I Invarianti Strutturali.....	8
Art. 9/S Invarianti strutturali.....	8
9.04.1 Invarianti strutturali della "Struttura idrogeomorfologica".....	8

9.04.2 Invarianti strutturali della “Struttura ecosistemica e ambientale” .....	8
9.04.3 Invarianti strutturali della “Struttura antropica e storico culturale” .....	8
Usi civici.....	9
9.06 Invarianti della Struttura idrogeomorfologica.....	9
a. Componenti idrologiche .....	9
Reticolo idrografico .....	9
b. Componenti geomorfologiche .....	10
9.07 Invarianti della Struttura ecosistemica e ambientale.....	11
a. Componenti botanico vegetazionali - Indirizzi.....	11
b. Componenti botanico vegetazionali .....	12
9.08 - Invarianti strutturali della “Struttura antropica e storico- culturale” .....	14
Punti panoramici e Strade panoramiche.....	18
Strade a valenza paesaggistica .....	18
a loro integrazione, per le Strade a valenza paesaggistica si applicano le sottoriportate prescrizioni di base: ...	19
Capo II Invarianti Infrastrutturali.....	19
Art. 10/S Invarianti infrastrutturali esistenti.....	19
Art. 11/S Invarianti infrastrutturali di progetto.....	20
Art. 12/S Cimitero e fascia di rispetto cimiteriale.....	20
Art. 13/S Infrastrutture e attrezzature tecnologiche.....	20
Art. 14/S Reti energetiche.....	20
Art. 15/S Reti energetiche e fasce di rispetto.....	20
Art. 16/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico.....	20
Art.17/S Rete fognaria .....	20
Art.18/S Reti fognarie separate.....	21
Titolo III Contesti territoriali .....	21
Capo I Contesti territoriali.....	21
Art. 19/S Definizione di Contesti territoriali.....	21
Capo II Contesti territoriali urbani.....	21
Art. 20/S Centro storico.....	21
Art. 21/S Contesto urbano consolidato di completamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia ad alta densità insediativa (tipo Ba e Bb della pregressa strumentazione) .....	23
Art. 22/S Contesto in formazione da consolidare con interventi infrastrutturali - B1.....	23
Art. 22/Sbis Contesto B.PEEP .....	24
Art. 23/S Zona D1- Impianti produttivi industriali, artigianato di produzione in via di consolidamento(PIP).....	24
Art. 23/S bis Contesti per servizi pubblici.....	24
Capo III Contesti della trasformazione .....	24
Art. 24/S Aree in evoluzione con suscettività edificatoria in tessuti rurali periurbani.....	24
Art. 25/S Contesti urbani della trasformazione del settore abitativo.....	26
Art. 26/S Contesti urbani da destinare ad attività di nuovo impianto - D2 -Dc - Dct - DH.....	30
Art. 26/S bis Contesti per servizi pubblici della trasformazione.....	31
Art. 27/S Ambiti per attività estrattive disciplinate dal PRAE.....	31
Art. 28/S Aggiustamento dei limiti cartografici.....	32
Capo IV Contesti rurali.....	32
Art. 29/S Contesti rurali con funzione prevalentemente agricola.....	32

LA DISCIPLINA DEI CONTESTI RURALI .....	33
Art. 30/S Gestione del patrimonio edilizio esistente .....	33
Art. 31/S Contesti a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare .....	33
Art. 31/S bis Contesti rurali a prevalente valore ambientale e paesaggistico.....	35
Art. 32/S - Contesti multifunzionali da tutelare e valorizzare ad indirizzo agrituristico.....	35
Art. 33/S Attività speciali e impianti per la produzione di energia alternativa .....	35
Art. 34/S Norma di carattere generale per tutti i contesti rurali.....	36
Art. 35/S Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	36
Art. 36/S Definizione delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento edilizio.....	39
Art. 37/S Perequazione urbanistica.....	41
Art. 38/S Strumentazione Esecutiva – P.U.E. ....	42
Art. 39/S Interventi di Edilizia Residenziale Sociale .....	43
Art. 40/S Percentuali perequative dei comparti C .....	43
Art. 41/S Norme Tecniche di Attuazione PAI .....	43

## **Titolo I**

### **Parte I Previsioni Strutturali**

#### **Capo I Oggetto ed elaborati del PUG/S**

##### **Art. 1/S Contenuti del PUG/S**

Il Pug/S definisce la ricognizione delle risorse effettuate nella fase di costruzione del quadro conoscitivo.

Il Piano Urbanistico Generale "previsioni strutturali" (PUG/S) del Comune di Fragagnano ai sensi dell'articolo 9 comma 2 della legge regionale 20/2001 e del DRAG persegue i seguenti obiettivi:

- indica le grandi scelte di assetto di medio e lungo periodo del territorio Comunale;
- definisce le articolazioni e i perimetri:
  - delle invarianti strutturali del territorio comunale di tipo paesistico-ambientale e i relativi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione;
  - dei contesti territoriali urbani ed extraurbani;
  - delle invarianti strutturali di tipo infrastrutturale esistenti e i relativi obiettivi di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione;
- Definisce la localizzazione delle invarianti strutturali di progetto comprese le relative aree di salvaguardia;
- Disciplina i criteri di conservazione e riqualificazione delle invarianti strutturali paesistico-ambientali e storico-culturali anche in relazione ai contesti territoriali in cui le stesse sono localizzate;
- Determina gli indirizzi e le direttive di conservazione e tutela per le invarianti strutturali e i contesti territoriali;
- Determina gli indirizzi e le direttive per la redazione delle Previsioni Programmatiche del PUG e individua le aree e i Contesti da sottoporre a PUE;
- introduce i criteri generali della perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione del piano.
- Determina gli indirizzi e i criteri da percorrere per le pianificazioni specialistiche di settore.

1. 2 Le previsioni strutturali del PUG hanno validità illimitata nel tempo e sono sottoposte a verifica con periodicità almeno decennale. Le previsioni del PUG/S hanno solo valore indicativo e non conformativo dei diritti proprietari, ad eccezione delle aree soggette a vincoli ricognitivi di carattere ambientale e paesistico (invarianti strutturali), nonché di quelle soggette a vincoli specifici funzionali a determinate infrastrutture e attrezzature (invarianti infrastrutturali); in tali aree si applicano le norme e le disposizioni delle leggi nazionali e regionali di riferimento.

1.3 Le aree ricadenti all'interno dei contesti della trasformazione del PUG/S non ritenute attuabili nel primo PUG/P e pertanto da esso escluse, sono equivalenti ai fini della identificazione delle destinazioni d'uso dei suoli, fino all'inserimento in una eventuale variante allo stesso PUG/P, ai Contesti rurali periurbani di cui all'art. 31 del PUG/S delle presenti norme.

## **Art. 2/SElaborati del PUG/S**

Aggiornati a seguito delle osservazioni accolte dal consiglio, delle prescrizioni regionali sul Controllo di Compatibilità di cui alla delibera della G.R. del 19.04.2011 n. 733 e della Carta idrogeomorfologica aggiornata il 24.01.2013 dal Comitato Tecnico Istituzionale dell'AdB con delibera n.10.

### **A) Elaborati del PUG STRUTTURALE**

#### **QUADRO DELLE CONOSCENZE: SISTEMA TERRITORIALE DI AREA VASTA**

AV.1 Carta di inquadramento regionale

AV .2 Inquadramento territoriale

AV.3 Carta dei vincoli paesaggistici (ATE)

AV.4 Carta dei vincoli paesaggistici (ATD) Sistema dell'Assetto geologico, geomorfologico e Idromorfologico

AV.5 Carta dei vincoli paesaggistici (ATD) Sistema Botanico Vegetazionale

AV.6 Carta dei vincoli paesaggistici (ATD) Sistema della Stratificazione storica

AV.7 Carta dei vincoli ambientali

AV.8 Carta dei vincoli idrogeologici

AV.9 Cartografia dello schema di progetto delPTCP

AV.10 Cartografia di progetto: stralcio dello schema dell'assetto territoriale programmatico del PTCP

#### **SISTEMA DELLE CONOSCENZE: SISTEMA TERRITORIALE LOCALE**

STL.1: Carta degli ATE del PUTT/P

STL.2: Carta degli ATD del PUTT/P

STL.3: Carta Litologica

STL.4: Carta Idrogeomorfologica

STL.4a: Carta del sistema Idrogeomorfologico del territorio STL.5: Carta Uso del Suolo- Risorse rurali

STL.6: Carta UDS in ambito urbano

STL.7: Carta Risorse ambientali e storico culturali su carta UDS

STL.8: Carta Risorse Insediative e infrastrutturali urbane ed extraurbane

#### **BILANCIO STRUMENTAZIONE IN VIGORE**

BP.1: Strumentazione vigente - (Pdf)

BP.2: Stato di Attuazione strumentazione in vigore (Pdf)

#### **QUADRI INTERPRETATIVI**

QI.1: Criticità e quadri interpretativi

QI.2: Interpretazione delle risorse insediative per l'individuazione dei contesti territoriali di progetto

#### **. TAVOLE DI PROGETTO (PUG/S)**

P.1: Carta delle Invarianti degli A.T.E.

P.2: Carta delle Irivarianti- Struttura idrogeomorfologica

P.2a: Carta delle invarianti - adeguamento al PAI

P.3: Carta delle Invarianti- Struttura ecosistemica - ambientale

P.4: Carta delle Invarianti- Struttura antropica e storico culturale

P.5: Carta delle Previsioni strutturali dei Contesti territoriali - carta di sintesi

P.6: Carta delle previsioni strutturali dei Contesti territoriali

P.6a: Carta dei Servizi e dei comparti della trasformazione

### **B) Elaborati del PUG PROGRAMMATICO**

Tav. P.7 Carta delle previsioni programmatiche

Tav. P.8 Previsioni programmatiche della città storica consolidata

Tav. P.9 Previsioni programmatiche della città storica consolidata

Tav. P.10 Previsioni delle infrastrutture viarie -Particolari

#### **ELABORATI SCRITTI**

A: Relazione Generale integrativa a seguito conferenze

B: Norme Tecniche di attuazione aggiornate Parte Strutturale e Parte Programmatica datate 27 giugno 2013.

C: Relazione integrativa sul fabbisogno residenziale e standard urbanistici datata 26 giugno 2014

D) Rapporto Ambientale VAS datato febbraio 2014

H) Relazione geologica

## **Capo II Criteri generali relativi agli interventi**

### **Art. 3/S Interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi**

3.01 Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche indicate dal PUG/S e disciplinate dal PUG/P si distinguono in interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.

3.02 Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa regionale e statale, il cui rilascio non è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di cui all'Art. 15 della LR. 20/2001. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale da parte del richiedente.

3.03 Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati all'approvazione di un PUE di iniziativa pubblica, privata o mista.

3.04 L'intervento edilizio diretto si applica, di norma, nei Contesti di cui al successivo Titolo III, Capo II e Capo IV, mentre l'intervento urbanistico preventivo si applica, di norma, nei Contesti di cui al successivo Titolo III, Capo III.

#### **Art. 4/S Categorie d'intervento edilizio - urbanistico**

4.01 Le categorie d'intervento edilizio - urbanistico, articolate nelle classi Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica, sono le seguenti:

- Recupero edilizio:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Demolizione senza ricostruzione

- Nuova costruzione:

- a) Demolizione e ricostruzione
- b) Ampliamento
- c) Nuova edificazione. –

-Trasformazione urbanistica:

Ristrutturazione urbanistica

4.02 Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/01, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4.03 Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01, gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché delle destinazioni d'uso.

4.04 Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio stesso.

Per gli interventi sui beni culturali di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/04, si applica la definizione di Restauro di cui all'articolo 34 dello stesso provvedimento.

4.05 Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

In relazione alla possibilità di variazione della Superficie utile lorda Sul si distinguono tre sottocategorie di RE:

-Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul (RE1)

-Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul (RE2)

-Demolizione e ricostruzione senza variazione di Sul, sagoma e area di sedime (RE3)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (testo così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

4.06 Sono interventi di Demolizione senza ricostruzione (D) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

4.07 Sono interventi di nuova costruzione (NC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volta alla costruzione di singoli edifici o di insiemi degli stessi.



Comprendono le seguenti categorie d'intervento:

- DR Demolizione e ricostruzione di edifici, esclusa la categoria RE3
- AMP Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza; comprendono anche la realizzazione di superfici pertinenziali
- NE Nuova edificazione di edifici su aree libere, non rientrate nelle precedenti categorie.

4.08 Sono interventi di Trasformazione urbanistica (TU), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/01, gli interventi di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto. Sono inoltre interventi di Trasformazione urbanistica gli interventi di nuova edificazione su aree non edificate da urbanizzare.

### Capo III Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

#### Art. 5/S Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso e ai relativi cambi

5.01 Le destinazioni d'uso (Usi del Territorio) previste dal PUG sono articolate nelle seguenti sette classi funzionali:

- a) Funzioni residenziali
- b) Funzioni commerciali
- c) Funzioni terziarie
- d) Funzioni per attività produttive
- e) Funzioni turistico ricettive
- f) Funzioni agricole
- g) Servizi pubblici

5.02 A ciascuna destinazione d'uso il PUG associa un carico urbanistico identificato da una determinata quantità di parcheggi pubblici e privati nel rispetto del DM 1444/68. La quantità di parcheggi pubblici e per servizi pubblici è disciplinata dalle rispettive norme specifiche.

5.03 Il cambio di destinazione d'uso è soggetto, in assenza di opere edilizie e ove non si modifichi il carico urbanistico, a semplice comunicazione.

5.05 Il cambio di destinazione che comporta opere edilizie è soggetto allo stesso regime che trova applicazione per dette opere.

### Capo IV Attuazione e gestione del PUG

#### Art. 6/S Criteri generali della perequazione urbanistica

L'edificabilità è assegnata secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente, della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

L'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi sarà effettuata, tramite perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 14 della L.r. n. 20/2001 con attribuzione degli stessi diritti edificatori (stessa suscettività edificatoria), a tutte le aree comprese nel PUE. La ripartizione degli utili e degli oneri, computata sull'intero comparto, sarà effettuata sulla base percentuale d'incidenza delle aree fondiarie rispetto alla superficie territoriale di proprietà. Tutte le aree pubbliche destinate alle viabilità del PUE ed a standard urbanistici, rientrano nelle percentuali relative alla perequazione.

Il PUG/S indica le regole generali della perequazione urbanistica più specificatamente nel successivo art.36.

#### Art. 7/S Recepimento del PUTT/P

7.1 Con il PUG il Comune di Fragagnano amplia e modifica la perimetrazione degli AMBITI TERRITORIALI ESTESI del territorio extraurbano comunale, vedere Tavola P1, rispetto ai Primi Adempimenti del PUTT/P.

Gli AMBITI TERRITORIALI ESTESI del territorio extraurbano individuati sono classificati in funzione del loro livello di valore paesaggistico in ambiti di valore: ATEA (valore eccezionale),B (valore rilevante),C (valore di9stinguibile),D (valore relativo).

Il PUG, nel regolamentare l'uso del territorio ricadente negli ATE, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale nel rispetto degli indirizzi di tutela previsti dalle NTA del PUTT.

Nelle aree di cui al presente comma si applicano le NTA del PUTT/P salve eventuali norme restrittive contenute nella disciplina delle Invarianti Strutturali e dei contesti Urbani ed extraurbani di cui alle presenti NTA.

7.2 Con il PUG il Comune di Fragagnano amplia e modifica la perimetrazione degli **AMBITI TERRITORIALI DISTINTI** rispetto ai Primi Adempimenti comunali per il PUTT/P, così come riportato nella Tavola degli ATD delle Invarianti.

7.3 Con il PUG il Comune di Fragagnano amplia e modifica la perimetrazione dei "beni paesaggistici" e degli "ulteriori contesti"rispetto alle individuazioni rappresentate nel PPTR adottato il 02.08.2013, così come riportato nelle Tavole delle Invarianti.

## Capo V Articolazione del PUG/S

### Art. 8/S Invarianti e Contesti

8.01 Le indicazioni del PUG/S sono articolate in **Invarianti Strutturali, Invarianti Infrastrutturali e Contesti Territoriali**.

8.02 Le Invarianti Strutturali, quelle Infrastrutturali e i Contesti Territoriali **esistenti** identificano le linee fondamentali di assetto del territorio comunale, mentre le Invarianti Infrastrutturali **di progetto** e i Contesti Territoriali **della trasformazione** identificano le direttrici di sviluppo dello stesso.

## Titolo II Invarianti

### Capo I Invarianti Strutturali

#### Art. 9/S Invarianti strutturali

9.01 Le "invarianti strutturali" sono quei significativi elementi patrimoniali del territorio sotto il profilo paesistico-ambientale, storico-culturale e infrastrutturale che richiedono specifiche limitazioni d'uso e trasformazione come disposto dai vincoli ricognitivi ad esse associati e dalle relative leggi di riferimento; tali vincoli non sono soggetti ad indennizzo né a decadenza. Detti significativi elementi paesistico-ambientali, storico-culturali e infrastrutturali assicurano l'efficienza e la qualità ecologica e funzionale dell'insediamento e l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio

9.02 Le destinazioni d'uso dei suoli, anche ai fini delle possibilità edificatorie, sono quelle dei Contesti identificati nella carta delle previsioni strutturali per i contesti territoriali.

Le eventuali possibilità edificatorie previste dai Contesti identificati nella carta delle previsioni strutturali per i contesti territoriali, possono essere trasferite nei contesti dello stesso tipo attraverso apposito PUE. Nel caso di Contesti rurali le eventuali possibilità edificatorie previste dai Contesti identificati nella carta delle previsioni strutturali per i contesti territoriali, possono essere trasferite nei contesti dello stesso tipo attraverso la stipula di un'apposita convenzione con il Comune e di un relativo atto di vincolo e asservimento del suolo da cui si originano i diritti edificatori.

9.03 I riferimenti normativi delle Invarianti strutturali del sistema paesistico-ambientale sono:

a) Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) redatti dalle Autorità di Bacino approvati o in itinere, di cui alla legge 183/1989 e s.m.i.;

b) il Piano Paesaggistico (PUTT/P), come integrato in base agli approfondimenti contenuti nel Quadro Conoscitivo allegato al presente PUG/S;

9.04 Le aree classificate come Invarianti strutturali presenti sul territorio di Fragagnano comprendono:

c) quelli rivenienti dall'applicazione della LR 14/2008

#### 9.04.1 Invarianti strutturali della "Struttura idrogeomorfologica"

Reticolo idrografico di valore paesaggistico ed area di rispetto

Bacino "Pappadai" ed area di rispetto

Aree a vincolo idrogeologico

Orli di terrazzo morfologico ed area di rispetto

Creste ed area di rispetto

Vore ed area di rispetto

#### 9.04.2 Invarianti strutturali della "Struttura ecosistemica e ambientale"

Boschi e macchie ed area di rispetto

Prati e pascoli naturali

Ulivi monumentali e relative aree di rispetto

#### 9.04.3 Invarianti strutturali della "Struttura antropica e storico culturale"

Segnalazione archeologica: Area archeologica di S.Sofia ed area di rispetto

Centro Storico

Beni del paesaggio agrario

Grotte antropiche - Trappeti ipogei - Taghiatedde ed area di rispetto

Pagghiare di pietra ed area di rispetto

Muri a secco ed area di rispetto

Pozzo di Pozzuolo ed area di rispetto

Antico sistema viario della via Appia verso Nardò ed area di rispetto

Punti panoramici e Strade panoramiche ed area di rispetto

Strade a valenza paesaggistica ed area di rispetto



#### 9.04.4 Invarianti strutturali di tipo infrastrutturale

##### Esistenti

- strade provinciali e strada statale 7 Ter;
- strada Perimetrale sud;
- Sistema di infrastrutturazione idraulica
- Viabilità primaria esistente (e fascia di rispetto)
- Viabilità secondaria esistente
- Viabilità urbana principale
- Impianti a rete ( acqua, luce, telef. , gas ecc.);
- Area Cimiteriale e area di rispetto;

##### Di Progetto

- Sistema per la mobilità alternativa e le connessioni dei contesti urbani
- Progetti in corso (e fascia di rispetto)

9.05 Gli edifici esistenti compresi nelle invarianti storico-culturale, possono essere soggetti ad interventi di recupero, senza aumento della Sul, salvo quegli interventi che ricadono nelle aree di rispetto ove è ammesso con disciplina specifica indicati negli articoli successivi . Si rinvia alle specifiche regolamentazioni per la disciplina di dettaglio ove esistente. La destinazione d'uso legittimamente in atto di un edificio è quella risultante dal relativo titolo abilitativo; in mancanza dello stesso vale la classificazione catastale attribuita allo stesso edificio.

In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attribuita tramite autocertificazione.

#### 9.06 Invarianti della Struttura idrogeomorfologica

##### a. Componenti idrologiche

###### a.1 Reticolo idrografico di valore paesaggistico



Il Pug/S individua sul territorio il reticolo idrografico con valori paesaggistici da tutelare perimetrando le aree di rispetto dei corsi.

Forme di tutela:

applicazione dell'art.3.08 delle NTA del PUTT - classe 2.2 : territorio non montano con pendenza inferiore al 30%.

###### a.2 Bacino "Pappadai"



area di pertinenza applicazione del **punto 1.1 dell'art.2.02** e le direttive di tutela di cui al punto 2.1 dell'art.3.05 delle NTA del PUTT

area di rispetto: applicazione del **punto 1.2 dell'art. dell'art.2.02** e le direttive di tutela di cui al punto 2.2 dell'art.3.05 delle NTA del PUTT

Per le prescrizioni di base del lago artificiale si applicano le forme di tutela con riferimento all'art. 3.07 – *coste ed aree litoranee* - delle NTA del PUTT

###### a.3 Aree a vincolo idrogeologico



Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 (riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e di territori montani) e del R.D.L. 16/05/1926, n. 1126 (regolamento per l'applicazione del R.D.L. 3267/1923)

## b. Componenti geomorfologiche



Creste



Orli di terrazzo morfologico



Inghiottoi



Aree di rispetto creste, orli di terrazzo morfologico, doline, inghottitoi

Gli interventi che interessano le componenti geomorfologiche devono:

- a. valorizzarne le qualità paesaggistiche assicurando la salvaguardia del territorio sotto il profilo idrogeologico e sismico;
- b. prevenirne pericolosità e rischi nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.

1. Il comune, con il PUG:

- a. promuove azioni di salvaguardia e tutela delle superfici boscate come aree per la difesa dai dissesti geomorfologici e per la ricarica della falda idrica sotterranea;

### 9.06.3 Orli di terrazzomorfologico da Vignenove a Pineta Pozzopalo



Orli di terrazzo morfologico



Aree annesse creste ed orli di terrazzo morfologico: punto 3.2 dell'art. 3.09.3 NTA PUTT/P

- orli di terrazzo", l'orlatura superiore con significato morfologico" sono individuati nella tavole del PUG/S.

La ricognizione del territorio in relazione alle caratteristiche dello stesso (territorio non montano e pendenza inferiore al 30%) comporta per gli "orli di terrazzo/crinali " e per i "versanti" la seguente classificazione:

Classe 2.2: territorio non montano con pendenza inferiore al 30%.

#### REGIMI DI TUTELA

Ai fini dell'applicazione dei regimi di tutela dei cigli di scarpata e/o crinali e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG individua il regime di salvaguardia per l'"area annessa" sui due lati, in rapporto alla classe di appartenenza del "ciglio/crinale e del versante" per ciascun lato: metri **25** come da carta degli ATD;

Regime di tutela:

a destra ed a sinistra delle creste non montane individuate dal Pug della classe 2.1 di valore distinguibile per una profondità di mt. 25 come da Carta adeguamento PUTT degli ATD, si applicano indirizzi di tutela di cui al punto 1.5 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.3 dell'art.3.05 del PUTT.

In particolare non sono autorizzabili piani, progetti e interventi comportanti modificazione ed utilizzazione dell'assetto relativamente a:

- nuove discariche e nuovi impianti di depurazione che abbiano valenza urbana (terminali tecnologici di dimensione comunale o sovracomunale);
- nuove attività estrattive (con esclusione degli ampliamenti di quelle esistenti secondo le modalità di cui al punto 4.2 b delle NTA del PUTT);
- eliminazione delle strutture vegetanti a medio ed alto fusto (di natura spontanea) e di quelle arbustive (macchia mediterranea).

### 9.06.4 Creste



Creste



Aree annesse creste ed orli di terrazzo morfologico: punto 3.2 dell'art. 3.09.3 NTA PUTT/P

- "creste" sono individuate nella tavole del PUG/S.

a destra ed a sinistra delle creste non montane individuate dal Pug della classe 2.1 di valore distinguibile per una profondità di mt. 25 come da Carta adeguamento PUTT degli ATD, si applicano indirizzi di tutela di cui al punto 1.5 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 2.3 dell'art.3.05 del PUTT.

In particolare non sono autorizzabili piani, progetti e interventi comportanti modificazione ed utilizzazione dell'assetto relativamente a:

- nuove discariche e nuovi impianti di depurazione che abbiano valenza urbana (terminali tecnologici di dimensione comunale o sovracomunale);
- nuove attività estrattive (con esclusione degli ampliamenti di quelle esistenti secondo le modalità di cui al punto 4.2 b);
- eliminazione delle strutture vegetanti a medio ed alto fusto (di natura spontanea) e di quelle arbustive (macchia mediterranea).

#### 9.06.5Vore



Il PUG individua quali ATD da sottoporre a tutela la seguente emergenza morfologica:

Vora nei pressi del cimitero.

La vora di cui sopra, costituisce invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale del PUG, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione.

Nella cartografia "pericolosità geomorfologica", condivisa con l'AdB, sono identificate l'area di pertinenza e l'area annessa.

Nelle aree di pertinenza e nelle aree annesse sono applicabili gli indirizzi, le direttive di tutela e le prescrizioni di base delle NTA del PUTT/P Applicazione come prescrizioni di base per l'area di pertinenza del bene e per l'area annessa la "tutela integrale", così come scaturente dagli indirizzi del punto 1.1 dell'art.2.02 e dalle direttive del punto 2.1 dell'art.3.05 del PUTT e delle NTA del PAI. Nelle stesse aree valgono, inoltre, i seguenti indirizzi di tutela:

conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale dell'area interessata dalla presenza dell'emergenza;  
recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori.

Nell'area annessa è vietato:

- ogni intervento che modifichi i caratteri delle emergenze geologiche individuate;
- l'attività estrattiva;
- qualsiasi modifica dell'insieme dei fattori naturalistici connotanti il sito.

### 9.07 Invarianti della Struttura ecosistemica e ambientale

#### a. Componenti botanico vegetazionali - Indirizzi

Gli interventi che interessano le componenti botanico vegetazionali devono tendere a:

- a. limitare e ridurre gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree a boschi e macchie, dei prati e pascoli naturali, delle formazioni arbustive in evoluzione naturale e delle zone umide;
- b. recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente;
- c. recuperare e riutilizzare il patrimonio storico esistente anche nel caso di interventi a supporto delle attività agro-silvo-pastorali;
- d. rispettare le caratteristiche tipologiche, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali oltre che conseguire un corretto inserimento paesaggistico;
- e. concorrere a costruire habitat coerenti con la tradizione dei paesaggi mediterranei ricorrendo a tecnologie della pietra e del legno e, in generale, a materiali ecocompatibili, rispondenti all'esigenza di salvaguardia ecologica e promozione di biodiversità.

- Nelle **zone a bosco** è necessario favorire:

- a. il ripristino del potenziale vegetazionale esistente proteggendo l'evoluzione naturale delle nuove formazioni spontanee;
- b. la manutenzione e il ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali;
- c. la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti e la realizzazione di nuovi attraverso tecniche costruttive tradizionali ed in pietra calcarea;
- d. la conversione delle produzioni agricole verso modelli di agricoltura biologica nelle aree contigue alle zone umide;
- e. la protezione degli equilibri idrogeologici di vasti territori dalle azioni di dilavamento, erosione e desertificazione dei suoli attraverso la rinaturalizzazione delle aree percorse dagli incendi.

- Nelle **zone a prato e pascolo naturale** è necessario favorire:

- a. il ripristino del potenziale vegetazionale esistente proteggendo l'evoluzione naturale delle nuove formazioni spontanee a pascolo naturale
- b. la manutenzione e il ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali;
- c. la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti b. prevenirne pericolosità e rischi nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.
- d. il contenimento della vegetazione arbustiva nei pascoli aridi;

- e. l'incentivazione delle pratiche pastorali tradizionali estensive;
- f. la ricostituzione di pascoli aridi tramite la messa a riposo dei seminativi;
- g. la coltivazione di essenze officinali con metodi di agricoltura biologica.

## b. Componenti botanico vegetazionali

### 9.07.1 Boschi e macchie



Aree di pertinenza



Aree annesse (p

I Beni segnalati, boschi e macchie, costituiscono invarianti strutturali del territorio comunale e sono sottoposte alla disciplina dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.

Il PUG li individua quali ATD da sottoporre a tutela.

Nelle aree di pertinenza e nelle aree annesse dei beni il Pug applica gli indirizzi, le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 delle NTA del PUTT/P.

4.1. Nell'"**area di pertinenza**", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1. dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 3.1 dell'art.3.05 delle NTA del PUTT

a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

**a. non sono autorizzabili** piani e/o progetti e interventi comportanti:

- ogni trasformazione della vegetazione forestale, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate, e le normali pratiche silvicolture che devono perseguire finalità naturalistiche quali: divieto di taglio a raso nei boschi, favorire le specie spontanee, promuovere la conversione ad alto fusto; tali pratiche devono essere coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo (carico massimo per ettaro di 0,5 unità bovina adulta per più di sei mesi/anno);
- nuovi insediamenti residenziali e produttivi;
- escavazioni ed estrazioni di materiali;
- discarica di rifiuti e materiali di ogni tipo;
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie, con la sola esclusione della manutenzione delle opere esistenti e delle opere necessarie alla gestione del bosco;
- realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,

**b. sono autorizzabili** piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale-ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni:

- mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con il bosco/macchia (sorveglianza, protezione antincendio, ricerca scientifica, attività forestale); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni della vegetazione;
- sistemazioni idrogeologiche se, inquadrare in piani organici di assetto idrogeologico estesi all'area di bacino cui appartiene il bosco/macchia, utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
- infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica del tracciato non compromettano la vegetazione.

Nell'"**area annessa**", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 3.3 dell'art.3.05 delle NTA del PUTT.

in attuazione degli indirizzi di tutela, tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con: la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico - vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.

**a. non sono autorizzabili:**

a. piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;

b. piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il bosco/macchia ed il suo intorno diretto;

più in particolare non sono autorizzabili:

- le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
- le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;

- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente;
- realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,

**c. sono autorizzabili:**

- piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):
- recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione;
- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%;
- la superficie ricadente nell'"area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;

**d. sono autorizzabili**

piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

- aree a verde attrezzato, anche con:
  - percorsi e spazi di sosta, con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
  - chioschi e costruzioni, mobili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
  - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
  - infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito, anche con:
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;
  - la costruzione di impianti di depurazione, di immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;
- e. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
  - i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
  - gli interventi atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali esistenti.

**9.07.2 Prati e pascoli naturali e Formazioni arbustive in evoluzione naturale**

Misure di salvaguardia e di utilizzazione

Nei territori interessati dalla presenza di Prati e pascoli naturali e Formazioni arbustive in evoluzione naturale, si applicano le seguenti misure di salvaguardia e di utilizzazione:

a) **si considerano non ammissibili** tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità paesaggistica, e in particolare quelli che comportano:

- la rimozione della vegetazione erbacea, arborea od arbustiva naturale, fatte salve le attività agro-silvopastorali;
- la rimozione di specie alloctone invasive;
- eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica;
- dissodamento e macinazione delle pietre nelle aree a pascolo naturale;
- conversione delle superfici a vegetazione naturale in nuove colture agricole e altri usi;
- realizzazione di nuclei insediativi isolati rispetto a quelli esistenti;
- realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,
- realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;
- L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;

- nuove attività estrattive e ampliamenti, fatta eccezione per attività estrattive connesse con il reperimento di materiali di difficile reperibilità (come definiti dal P.R.A.E.).

b) **Sono ammissibili** tutti gli interventi realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per l'eventuale divisione dei fondi:

- muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;

- siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;

- e comunque con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica.

c) Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, sono ammissibili piani, progetti e interventi:

c1) di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

c2) di conservazione dell'utilizzazione agro-pastorale dei suoli, manutenzione delle strade poderali senza opere di impermeabilizzazione, nonché salvaguardia e trasformazione delle strutture funzionali alla pastorizia mantenendo, recuperando o ripristinando le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

c3) di ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

c4) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c5) nelle aree di rispetto di mitigazione ambientale individuate dal Pug, valgono le stesse forme di tutela delle aree di rispetto dei boschi.

c6) Le volumetrie rivenienti dall'accoglimento della osservazione n.84 Delibera n. 15 del 27.05.2010 (densità fondiaria 0,005 mc/mq) relative alle aree "Pozzuolo" (Li Munticieddi: Prati e pascoli naturali e aree di rispetto di mitigazione ambientale) potranno essere utilizzate in altre parti del territorio rurale. Per la ex vaccheria, la struttura può essere utilizzata per gli scopi per i quali era stata realizzata previo risanamento da parte del proprietario. Potrà essere, altresì, acquisita da parte del comune per usi pubblici e sociali legati alla riqualificazione ambientale.

C7) E' ammissibile l'ampliamento dell'area cimiteriale, dato che non è possibile localizzarla in altri siti.

### **9.07.3Ulivi monumentali e relative aree di rispetto**

Il Pug tutela e valorizza gli alberi di ulivo monumentali, anche isolati, in virtù della loro rilevanza per l'identità del paesaggio, della storia e della cultura regionali, nonché della funzione produttiva, di difesa ecologica e idrogeologica, come individuati a norma degli artt. 4 e 5 della L.r. 14/2007. Forme di tutela con riferimento all'art. 3.14 delle NTA del PUTT.

Le aree di rispetto sono disciplinate come le aree di rispetto dei boschi e macchie.

### **9.08 - Invarianti strutturali della "Struttura antropica e storico- culturale"**

Le Invarianti strutturali della struttura antropica e storico-culturale riguardano immobili, aree ed edifici, con caratteri storici (monumentali, artistici e ambientali), archeologici e paesaggistici che richiedono specifiche limitazioni d'uso e trasformazione come disposto dai vincoli ricognitivi ad essi associati e dalle relative leggi di riferimento; tali vincoli non sono soggetti ad indennizzo né a decadenza.

In particolare le aree classificate come Invarianti strutturali della struttura antropica e storico – culturale comprendono: Beni paesaggistici ed ulteriori contesti.

**IBeni paesaggistici** sono costituiti da:

zone gravate da **usi civici**;

Gli ulteriori contesti sono costituiti da:

Area archeologica di S.Sofia

Centro Storico

Beni del paesaggio agrario

Grotte antropiche - Trappeti ipogei – Taghiatedde

Pagghiare di pietra

Muri a secco

Pozzo di Pozzuolo,

Antico sistema viario della via Appia verso Nardò

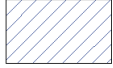


## Ulteriori contesti paesaggistici

### 9.08.1 Segnalazione archeologica: Area archeologica di S.Sofia



Area di pertinenza



Area di rispetto

Costituisce invariante strutturale di tipo storico-culturale del PUG, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione l' Area archeologica Zona S.Sofia sottoposto a vincolo paesaggistico dal PUTT/P vigente e individuato come ATD. Conformemente a quanto previsto all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P, il PUG ha individuato nella tavola delle Invarianti l'esatta area di pertinenza dell'area archeologica e la relativa area annessa, costituita da un'area contermina al perimetro dell'area di pertinenza.

Nell'"**area di pertinenza**", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 4.1 dell'art.3.05; a loro integrazione, si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 4.1 dell'art.3.15.3:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- 1. ogni trasformazione del sito eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici, e la normale utilizzazione agricola dei terreni;
- 2. escavazioni ed estrazioni di materiali e l'aratura profonda (maggiore di 50 centimetri);
- 3. discarica di rifiuti e di materiali di ogni tipo;

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione per la tutela dei reperti archeologici e per l'assetto ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:

- 1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero); costruzione di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti;
- 2. infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e la valorizzazione dei reperti.

4.2. Nell'"**area di rispetto**", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art.3.05; a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art.3.15.3:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:

- 1. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti;
- 2. le attività estrattive;
- 3. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale congruente con la morfologia dei luoghi;
- 4. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;

c. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

- 1. recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione;
- 2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi;
- 3. la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;

d. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell' assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:

- 1. aree a verde attrezzato ed a parcheggio;
- 2. infrastrutturazione viaria e tecnologica senza significative modificazioni del sito;
- 3. ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

### 9.08.2 Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

#### Centro Storico

Chiese: Chiesa Maria Immacolata, Chiesa del Carmine, chiesetta Di Maggio

Palazzi significativi: Palazzo Baronale, Palazzo Marchesale, Palazzo Fanuzzi

Il Centro Storico costituisce invariante strutturale di tipo storico-culturale del PUG, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione. Nelle Tav del PUG/P sono segnalati altri edifici da tutelare aventi valenza storico-architettonico. L'intero contesto, comunque, sarà oggetto di successivo Piano di Recupero.

Costituisce invariante strutturale di tipo storico culturale del territorio comunale, in quanto testimonianza della storia urbana, culturale e sociale della città, l'intero sistema delle architetture per il culto identificate nella Tavola delle Invarianti : Chiesa Madre, SS.Maria Immacolata, chiesa Madonna del Carmine.

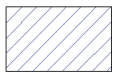
Nell'invariante centro storico sono presenti i seguenti edifici vincolati ex legge 1 giugno 1939, n.1089:Palazzo Baronale;-Palazzo Marchesale;-Palazzo Fanuzzi.

Le norme di tutela sono indicate nelle successive NTA del Pus/S.

### 9.08.3 Beni del paesaggio agrario



Area di pertinenza



Area di rispetto

- Masserie: Pisarra, Acquacandita, Pozzopalo, Musellagge e Trasente;
- Casino Galeone
- Le chiesette extraurbane: chiesa Madonna del Favore, la cappella tra gli ulivi in contrada Terranova.

Sono siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali di particolare valore paesaggistico in quanto espressione dei caratteri identitari del territorio regionale;

I Beni architettonici segnalati, le masserie e i casini, costituiscono invarianti strutturali del territorio comunale.

Il PUG li individua quali ATD da sottoporre a tutela.

Per essi l'area di pertinenza è costituita dall'area dell'edificio, dei corpi di fabbrica o dai ruderi che li compongono; l'area annessa è costituita da una fascia contermina al perimetro del manufatto avente una profondità come determinata nella tavola delle Invarianti del PUG.

Nelle aree di pertinenza e nelle aree annesse dei beni architettonici extraurbani si applicano gli indirizzi, le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.16 delle NTA del PUTT/P.

Non è consentito qualsiasi intervento che possa alterare o compromettere la qualità ambientale dell'area.

Nell'"**area di pertinenza**", si applicano gli indirizzi di tutela con riferimento al punto 1.1 dell'art.2.02 delle NTA del PUTT e le direttive di tutela di cui al punto 4.1 dell'art.3.05; a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti:

- ogni trasformazione del sito eccettuata le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici, e la normale utilizzazione agricola dei terreni;
- escavazioni ed estrazioni di materiali e l'aratura profonda (maggiore di 50 centimetri);
- discarica di rifiuti e di materiali di ogni tipo;

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione per la tutela dei reperti archeologici e per l'assetto ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni:

- mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici (sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero); costruzione di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti;
- infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e la valorizzazione dei reperti.
- realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,

Nell'"**area di rispetto**", si applicano gli indirizzi di tutela con riferimento all'art. 3.16 delle NTA del PUTT di cui al punto 1.3 dell'art.2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art.3.05; a loro integrazione si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;

b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto;

più in particolare non sono autorizzabili:

- le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti;
- le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale congruente con la morfologia dei luoghi;
- la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

- recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione;
- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi;
- la superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;
- sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell' assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
  - 1. aree a verde attrezzato ed a parcheggio;
  - 2. infrastrutturazione viaria e tecnologica senza significative modificazioni del sito;
  - 3. ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

#### **Ulteriori beni del paesaggio agrario individuati dal Pug**

##### **9.08.4 Grotte antropiche - Trappeti ipogei - Taghiatedde**

Il PUG individua le grotte antropiche, i trappeti ipogei e le "Taghiatedde" individuate nella Tav. P.4 del Pug da sottoporre a tutela:

- Le Grotte:

grotta in prossimità del cimitero, ricadente nell'area di rispetto cimiteriale;

grotta ricadente nell'area destinata a pascoli, a nord-est del cimitero;

grotta "Basiliana" in contrada "Cazzato".

- I Trappeti ipogei in ambito urbano e nel territorio extraurbano a sud.

- Le "Taghiatedde" piccole cave cavate a mano con il piccone che rappresentano con il loro tessuto particolare, piccoli anfiteatri, presenti a sud del territorio:

Le aree di pertinenza costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale del PUG, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione con riferimento al punto 1.1 dell'art. 2.02 delle NTA del PUG.

1. Nelle aree di rispetto perimetrate dal Pug interessate dalla presenza di Grotte, Trappeti ipogei, Taghiateddesi applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).

2. In sede di compatibilità paesaggistica, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) modificazione dello stato dei luoghi che non siano finalizzate al mantenimento dell'assetto geomorfologico, paesaggistico e dell'equilibrio eco-sistemico;

a2) interventi di nuova edificazione;

a3) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;

a3) sversamento dei reflui, realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia,

a5) trasformazione profonda dei suoli, dissodamento o movimento di terre, o qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;

a6) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche secondarie, fatta eccezione per gli allacciamenti domestici e tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente.

3. Fatta salva la procedura di verifica di compatibilità paesaggistica, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) ristrutturazione di edifici esistenti privi di valore identitario e paesaggistico, purché essi garantiscano:

- Il corretto inserimento paesaggistico, senza aumento di volumetria e di superficie coperta;
- l'aumento di superficie permeabile;
- il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

b2) realizzazione di infrastrutture al servizio degli insediamenti esistenti, purché utilizzino materiale ecocompatibili e la posizione e la disposizione planimetrica non contrasti con la morfologia dei luoghi;

b3) realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche e/o di pubblica utilità, interrato e senza opere connesse fuori terra, a condizione che siano comunque compatibili con gli obiettivi di qualità paesaggistica, siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove.

#### **9.08.5 Pagghiare di pietra, Muri a secco, Pozzo di Pozzuolo, Antico sistema viario della via Appia verso Nardò**

I "Pagghiare" in pietra, i **Muri a secco**, il **pozzo di Pozzuolo** e l' **antico sistema viario della via Appia**, costituiscono invarianti strutturali di tipo paesistico-ambientale in quanto beni diffusi del paesaggio agrario, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione paesaggistica con riferimento all'art. **3.14** delle NTA del PUTT/P.

L'area di pertinenza per i **Pagghiare** è costituita dall'area di sedime degli stessi, mentre l'area di rispetto è costituita da una fascia avente un raggio di 25 metri rispetto al baricentro del manufatto edilizio e comunque fino al limite di proprietà se inferiore e fino al ciglio stradale.

Per i **muri a secco** l'area di pertinenza è costituita dall'area di sedime degli stessi, mentre l'area di rispetto è costituita da una fascia di 20 metri da ogni lato

Per il **pozzo di Pozzuolo** l'area di pertinenza è costituita dalla sagoma del pozzo, mentre l'area di rispetto è costituita da un'area circolare avente 50 metri di diametro e centro nel baricentro del pozzo.

Per l' **Antico sistema viario della via Appia** l'area di pertinenza è costituita dall'area della carreggiata stradale, mentre l'area di rispetto è costituita da una fascia di rispetto di 30 metri per ogni lato della strada.

Nell'area di rispetto individuata dal Pug non sono ammissibili:

- qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale o modificare l'assetto idrogeologico dell'area.;
- modificazione dello stato dei luoghi che non siano finalizzate al mantenimento dell'assetto geomorfologico, paesaggistico e dell'equilibrio eco-sistemico;
- interventi di nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali;
- Le arature profonde e i movimenti di terra fatte eccezioni per le opere connesse alla difesa idrogeologica dell'area;
- La costruzione di nuove strade, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente;
- L'allocatione di tralicci, antenne, ripetitori, pali eolici, condotte sotterranee e pensili.
- Realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia.

#### **9.08.6 Beni paesaggistici**

##### **Usi civici -**

##### **Inventario dei beni di uso civico:**

Applicazione dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e indirizzi di tutela con riferimento all'art. **3.17** delle NTA del PUTT.

- pozzo in contrada Pozzo Palo( foglio 13 p.lla49),
- pozzo Maggiore ( foglio 13 p.lla49),
- Terranova ( foglio 16 p.lla53, foglio 18 p.lla10)

individuazione da "Inventario dei beni di uso civico" Assessorato Agricoltura della Regione Puglia

#### **9.08.7 Componenti dei valori percettivi**

##### **Punti panoramici e Strade panoramiche**

##### **Strade a valenza paesaggistica**

Il Piano definisce come punti panoramici e strade panoramiche i siti da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del paesaggio.

Costituiscono invariante strutturale di tipo storico-culturale del PUG, con obiettivi specifici di tutela e valorizzazione i punti panoramici, le strade panoramiche e le strade a valenza paesaggistica.

Per i punti panoramici, le strade panoramiche e le strade a valenza paesaggistica l'area di pertinenza è costituita dall'area del bene, mentre l'area annessa è costituita da un'area individuata sulla tavola delle Invarianti.

## REGIMI DI TUTELA

Ai fini dell'applicazione dei regimi di tutela e della applicazione delle prescrizioni di base, il PUG nell'"area annessa" applica gli indirizzi di tutela relativi agli Ambiti Territoriali Estesi di valore distinguibile "C" (Salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica) e le direttive di tutela relative agli ambiti territoriali di valore distinguibile "C" (Le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree);

a loro integrazione, per le Strade a valenza paesaggistica si applicano le sottoriportate prescrizioni di base:

- a. non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali;
- b. non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico - ambientale esistente;
2. le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte;
- 3. le attività estrattive;
- 4. la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terre naturali ed inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- 5. la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- 6 evitare la presenza di elementi dissonanti e/o di ostacolo alle visioni panoramiche (alberature alte, cartellonistica alta, muri eccessivamente alti, infrastrutture con materiali diversi dalla pietra naturale.

## Capo II Invarianti Infrastrutturali

### Art. 10/S Invarianti infrastrutturali esistenti

10.01 Il PUG/S individua quali invarianti strutturali del territorio di tipo infrastrutturale le seguenti opere per le quali detta obiettivi e indirizzi per la loro riqualificazione:

- antico sistema viario extraurbano della diramazione della antica via Appia;
- strade provinciali e strada statale 7 Ter;
- strada Perimetrale sud;
- Viabilità primaria esistente (e fascia di rispetto)
- Viabilità secondaria esistente
- Viabilità urbana principale
- Sistema di infrastrutturazione idraulica
- impianti a rete( acqua, luce, telef. , gas ecc.);
- Area Cimiteriale e area di rispetto;

10.02 Il PUG/P definisce gli obiettivi specifici e le prescrizioni di dettaglio per gli interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle invarianti infrastrutturali esistenti.

10.03 Al fine di garantire una maggiore sicurezza stradale non è consentita la realizzazione di accessi diretti ad insediamenti residenziali, commerciali e produttivi dalle strade di scorrimento primario (strade provinciali e statali) se non in presenza di opportune canalizzazioni o di altre opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza. I passi carrabili in contesto urbano o extraurbano di trasformazione devono essere realizzati a distanza minima di 15 mt dalle intersezioni stradali e in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nelle aree di proprietà privata.

10.04 Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita l'edificazione, l'attività di scavo o la movimentazione di terra né la costruzione di strutture temporanee; nelle stesse fasce è invece consentita la sistemazione dell'area a verde attrezzato e la realizzazione di opere di contenimento degli effetti nocivi del traffico veicolare sulle residenze.

10.05 Per quanto non specificatamente indicato dalle NTA del PUG sono applicabili le disposizioni di cui al vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

### Art. 11/S Invarianti infrastrutturali di progetto

11.01 Il PUG/S individua quale invariante strutturale del territorio di tipo "infrastrutturale di progetto" il sistema per la mobilità alternativa( completamento della Perimetrale sud ) alla viabilità di scorrimento veloce esistente rappresentata dalla SS.7 ter e la viabilità perimetrale a nord connessioni dei contesti urbani, i progetti in corso (e fascia di rispetto)

il sistema per la mobilità alternativa è necessaria per il miglioramento complessivo del sistema della mobilità attraverso la riduzione dell'impatto esercitato dalla circolazione veicolare esistente sulla strada statale 7ter,che

rappresenta a tutt'oggi, con evidenti rischi e disagi per la sicurezza degli abitanti, l'interconnessione della viabilità interna all'abitato con la viabilità interprovinciale.

La costruzione della perimetrale a nord servirà sia per la riconnessione dei contesti urbani in formazione che per la chiusura della cinta urbana.

11.02 Oltre alla realizzazione di nuove strade, il PUG/S prevede, l'ampliamento di strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde.

11.03 Spazi di rispetto al sistema della mobilità.

Dette zone possono essere utilizzate per l'ampliamento o la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono. In dette aree è vietato ogni tipo di costruzione.

#### **Art. 12/S Cimitero e fascia di rispetto cimiteriale**

12.01 Il cimitero è un servizio non computabile come standard.

Ai sensi dell'art. 26bis del Decreto Legge 415 del 1989, convertito dalla legge 38 del 1990, gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle urbanizzazioni primarie, gli usi consentiti sono soltanto quelli connessi all'attrezzatura cimiteriale. In detta area è vietato ogni tipo di costruzione tranne: - parcheggi scoperti; - chioschi per la vendita di fiori o prodotti connessi all'attrezzatura cimiteriale. Negli edifici esistenti nella fascia sono ammessi soltanto lavori di manutenzione. L'area di rispetto cimiteriale ha una distanza di 200 m dal perimetro del cimitero.

#### **Art. 13/S Infrastrutture e attrezzature tecnologiche**

13.01 Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, ecc.

13.02 In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti.

#### **Art. 14/S Reti energetiche**

14.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, devono essere osservate le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23.04.92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale (50 Hz) negli ambienti abitativi e in ambiente esterno":

- linee a 132.000 v > 10 m.

- linee a 220.000 v > 18 m.

- linee a 380.000 v > 28 m.

#### **Art. 15/S Reti energetiche e fasce di rispetto**

15.01 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

#### **Art. 16/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico**

16.01 Nei nuovi insediamenti (commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento urbanistico preventivo, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile").

16.02 Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente 16.01 si dimostri impraticabile, sulla base di una dichiarazione del proponente, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

#### **Art. 17/S Rete fognaria**

17.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del D. Lgs. 152/06; i nuovi insediamenti nei Contesti rurali di cui al Titolo III, Capo IV delle presenti NTA sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui alla Sezione II - Tutela delle acque dall'inquinamento del DLgs. 152/06.

17.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche e economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione; la rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".



### **Art.18/S Reti fognarie separate**

A decorrere dall'approvazione del PUG/S, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla legge 319/76 e alla legge 36/94 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:

- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque meteoriche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
- alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere ove possibile, il recapito finale delle "acque meteoriche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

## **Titolo III Contesti territoriali**

### **Capo I Contesti territoriali**

#### **Art. 19/S Definizione di Contesti territoriali**

19.01 Per Contesti territoriali si intendono le parti di territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e infrastrutturale.

19.02 I Contesti territoriali sono articolati in:

- Contesti territoriali urbani consolidati
- Contesti territoriali urbani della trasformazione
- Contesti rurali

19.03 **Contesti urbani** (A, B, C e D):

A: nucleo antico;

Ba: insediamento regolare consolidato di antica origine;

Bb: insediamento regolare consolidato;

B1: insediamento regolare in via di consolidamento;

C1: contesto urbano della trasformazione;

C2: contesto urbano della trasformazione;

C3: contesto urbano della trasformazione;

C4: contesto urbano della trasformazione;

C7: contesto urbano della trasformazione;

C8: contesto urbano della trasformazione;

D1: insediamento per attività industriali e artigianali in via di consolidamento;

D2: insediamento per attività industriali e artigianali in formazione;

Dc: insediamenti per attività commerciali in formazione;

Dct: insediamenti per attività terziarie, negozi, distribuzione;

DH Insediamento per attività ricettive

19.04 **Contesti Rurali**

Riguardano le parti del territorio con funzione prevalentemente agricola disciplinati nel successivo art.29.

### **Capo II Contesti territoriali urbani**

#### **Art. 20/S Centro storico**



20.01 Riguardano le parti di città esistente che mantengono i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni abitative, economiche, sociali e culturali e che rappresentano, inoltre, un patrimonio significativo della cultura locale.

20.02 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio. Sono esclusi interventi di Nuova costruzione, ad eccezione degli interventi di Ampliamento e di Demolizione e Ricostruzione nei casi specifici previsti dal PUG e previa approvazione di PIANO di RECUPERO. Sono inoltre esclusi gli Interventi di Trasformazione urbanistica.

<b>A</b>	INTERVENTI Art. 31 L. 457/78 Piano di recupero	SIMBOLOGIA	SUP.TERRITOR Ha. 8.58.77	SUPERF. FONDIARIA - Edificata : Ha.--- - Da edificare : Ha.---	abitanti insediati n° 767
----------	--	------------	-----------------------------	--	------------------------------

Destinazione d'uso: residenze, pensioni case albergo, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o rumorose, commercio al dettaglio, ristoranti, bar, locali di svago, istituti ed agenzie di credito, studi professionali, uffici pubblici e privati, centri sociali, istituzioni culturali, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.

- In tale zona saranno consentiti interventi regolamentati da apposito Piano di Recupero.

Per quanto attiene ai limiti di densità edilizia, ai limiti di altezza degli edifici ed ai limiti di distanza tra fabbricati, si applicano le disposizioni degli artt. 7-8-9 del D.M. 1444/68 per le Zone A.

Gli interventi edilizi in questa Zona sono assoggettati in tutti i casi alle seguenti prescrizioni:

- Sono vietate le tinteggiature di pareti esterne ed interne con materiali plastici, i rivestimenti di malta di cemento, pitture sintetiche e ceramica, marmi lucidi;

- L'intonaco esterno dovrà essere realizzato secondo le tecnologie tradizionali con tufina e calce e le tinteggiature con calce e terre del tipo rigorosamente tradizionale anche per quanto riguarda gli aspetti cromatici originali e tradizionali evitando qualsiasi inserimento di decori moderni e tinteggiature forti;

- Gli elementi architettonici o le parti di essi irrecuperabili quali cornici, lesene, davanzali, mostre, doccioni, ecc. per i quali sia necessaria la sostituzione, dovranno essere realizzati con il tipo di pietra originaria e con le tecnologie di lavorazione tradizionali:

- Sulle pareti a faccia vista in pietra ed in tufo, gli interventi dovranno essere condotti con il metodo del "cuci e scuci" per piccole superfici in modo da conservare le stesse caratteristiche e l'aspetto dell'antica muratura;

- Eventuali strutture di rafforzamento dovranno essere eseguite all'interno del corpo murario lasciando all'esterno un sufficiente spessore delle murature antiche;

- Dovranno essere conservate e ripristinate le vetrine, insegne ed altri elementi di arredo che costituiscano documentazione autentica e storica dell'ambiente cittadino;

- Sono vietati gli infissi in alluminio, le tapparelle, le serrande. Sono prescritti infissi esterni in legno (con persiane o preferibilmente scuretti per le finestre) con dipintura trasparente sulle essenze naturali o colori tradizionali bianco, verde scuro, marrone.

Norme particolari:

Opere ammesse (art. 31 L. 457/1978):

- In assenza di piano di recupero, interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti ai punti a, b, e c dell'art. 31 della L. 457/78;

Nei casi di degrado delle strutture portanti, per le opere di consolidamento, di ripristino e di rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio o di demolizione e ricostruzione dello stesso, è necessario l'accertamento di un tecnico laureato con dieci anni di iscrizione all'ordine professionale, che dovrà attestare, mediante perizia giurata, lo stato di pericolo dell'immobile. E' richiesta la verifica tecnica da parte dell'U.T.C. In tal caso la ricostruzione dovrà essere eseguita secondo quanto previsto dal Piano di Recupero.

In assenza del Piano di Recupero la ricostruzione dovrà essere eseguita per lo stesso volume, per la stessa superficie coperta e secondo la tipologia e le facciate individuate dalla documentazione fotografica del fabbricato da allegare alla perizia giurata;

- Per accertate esigenze di ordine igienico-sanitarie sono ammessi volumi aggiuntivi nei limiti del 5% del volume preesistente, purchè arretrati di almeno mt.6.00 dal prospetto e non visibile dalla viabilità.

Opere non ammesse:

- Posa in opera di infissi, grate, ringhiere, etc. a tinte forti;

- Rivestimenti murali plastici, vetrosi, ceramici ed in pietre - marmi (ad eccezione di pietra di Trani non levigata, pietra di tufo calcarenitico, carparo);

- Ulteriori indicazioni saranno definite con il Piano di Recupero.

Sono ammesse sostituzioni edilizie per edifici realizzati in epoche recenti che hanno modificato e compromesso l'aspetto ambientale del centro storico. In sede di Piano di Recupero, detti edifici saranno individuati e potranno essere sostituiti nei limiti di un  $iff = 5 \text{ mc/mq}$ , delle altezze preesistenti sulle viabilità interessate e con adeguamento delle facciate all'ambiente limitrofo circostante e le presenti norme e prescrizioni.

In sede di richiesta di concessione singola, gli elaborati dovranno essere corredati di vedute prospettiche dello stato dei luoghi e di progetto con i riferimenti dei materiali e particolari costruttivi.

NB) Entro tre anni dall'approvazione del Piano di Recupero, le facciate dei fabbricati individuati devono essere adeguate alle indicazioni del Piano stesso.

In caso di inottemperanza i lavori saranno eseguiti, in danno dei proprietari, dal Comune.

Segnalazioni di edifici da assoggettare a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali D. L.vo n.42 del 22.01.2004)  
Elenco degli edifici da sottoporre a tutela nel centro storico:

Palazzo Marchesale,

Palazzo Baronale, (riportati nel Catasto Onciario anno 1746),

Chiesa Parrocchiale Madre S.S. Maria Immacolata

Chiesa del Carmine,

palazzo "Fanuzzi" n. 62 (proprietà Russo),

edifici disseminati lungo via Vittorio Emanuele, via R. Margherita, Via Roma, via Garibaldi, via Montegrappa, segnalati nella tavola del centro storico.

NB: Gli interventi nel centro storico sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza a i Beni storico culturali.

### Art. 21/S Contesto urbano consolidato di completamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia ad alta densità insediativa (tipo Ba e Bb della pregressa strumentazione)



21.1 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici. Comprendono, inoltre, aree già interessate da fenomeni di insediamento diffuso di carattere periurbano nei pressi della città esistente che necessitano di essere consolidati e qualificati.

21.2 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica.

21.3 Si demanda al PUG/P le norme specifiche del contesto.

21.4 L'area Bb - **Area a rischio Archeologico** - necessita di piano urbanistico esecutivo esteso alla intera area da sottoporre al parere della Soprintendenza.

Prescrizioni per la zona di S.Sofia:

*"al fine di garantire la necessaria tutela del sito, gli interventi edilizi e urbanistici nell'area in questione*

*saranno sottoposti al parere della*

*Soprintendenza*

*Archeologica che verrà rilasciato sulla base dell'esito di saggi di scavo stratigrafici da condursi nei suoli interessati dal progetto con oneri a totale carico del soggetto proponente".*

21.5 All'interno del contesto Bb è individuata un'area che necessita di strumentazione esecutiva (**Bb1**) che sarà disciplinata nella parte programmatica.

21.6 Gli indici, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione della parte programmatica relativi alle zone Ba e Bb che comprende l'Area a rischio archeologico e il contesto Bb1, si intendono qui riportati e fanno parte integrante della parte strutturale.

### Art. 22/S Contesto in formazione da consolidare con interventi infrastrutturali - B1



22.01 Riguardano le parti di città esistente edificate in modo discontinuo nelle aree periurbane comprese nel PdF, da completare e qualificare. Sono le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento della qualità ambientale e architettonica e urbanistica e a una più equilibrata distribuzione di servizi.

22.02 Il PUG/P fornisce indirizzi e direttive per il loro completamento e qualificazione perseguendo obiettivi di qualità da cercare di raggiungere in sede di attuazione e i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare.

22.03 Si demanda al PUG/P le norme specifiche del contesto.

22.04 Una parte del contesto è interessata da un'asta del reticolo idrografico.

per queste parti si applica la disciplina del PAI art. 6 per la fascia di 75mt. individuata nell'elaborato P.6a e P.6b; per una ulteriore fascia di 75mt. si applica l'art. 10 della disciplina del PAI.

A fronte di interventi di mitigazione degli effetti idraulici dell'asta da effettuare con la condivisione del tavolo tecnico dell'AdB, queste parti del contesto saranno opportunamente ridisciplinate.

I manufatti e i fabbricati esistenti all'interno delle aree e nelle porzioni di terreno della prima fascia dei 75mt., ad esclusione di quelli connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerare in condizioni di rischio idraulico molto elevato

Sui manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree sono consentiti soltanto:

a) interventi di demolizione senza ricostruzione;

c) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o volume.

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;

All'interno della fascia di pertinenza fluviale (ulteriori 75mt.) sono consentiti tutti gli interventi previsti per il contesto B1, a condizione che venga preventivamente verificata la sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica, come definita all'art. 36 delle NTA del PAI, sulla base di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica subordinato al parere favorevole dell'Autorità di Bacino.

B1:

*Modalità di intervento*

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

Altezza max. fabbricati: **11,00 mt.**

Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 4.00 mc/mq**

Indice di copertura: 50%

#### **Art. 22/Sbis Contesto B.PEEP**

La zona è già interessata la Piano di Zona 167 ed è completamente edificata. Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal P. di Z. 167 approvato, che queste norme del Pug/S recepiscono integralmente.

Si demandano al PUG/P le norme specifiche del contesto.

#### **Art. 23/S Zona D1- Impianti produttivi industriali, artigianato di produzione in via diconsolidamento(PIP)**



23.01 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, completa di servizi e infrastrutture, destinate prevalentemente ad attività produttive, da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici.

23.02 Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PIP (zona D1) approvato, che queste norme del Pug/S recepiscono integralmente.

23.03 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica.

23.04 Si demandano al PUG/P le norme specifiche del contesto.

#### **Art. 23/S bis Contesti per servizi pubblici**

Sono le aree attrezzate derivanti dall'applicazione del D.M. 1444/68 relative all'istruzione, interesse pubblico, verde attrezzato e parcheggi.

Le attrezzature pubbliche esistenti vengono confermate dal Pug con obiettivi specifici di valorizzazione insieme al verde pubblico individuato negli elaborati.

### **Capo III Contesti della trasformazione**

#### **Art. 24/S Aree in evoluzione con suscettività edificatoria in tessuti rurali periurbani**

24.1 Il Contesto "aree periurbane in evoluzione" (Tav. STL.6 Uso del suolo urbano del Sistema Territoriale Locale) è costituito da aree del territorio comunale che pur mantenendo una vocazione agricola sono caratterizzate da attività produttive marginali in quanto risentono della stretta vicinanza al centro urbano e delle previsioni di estensione dello stesso.

24.2 Per queste aree ci si pone un obiettivo di riqualificazione, dato che si tratta delle parti del territorio extraurbano contigue alla città, dove sono presenti fenomeni di marginalizzazione produttiva e di diffusione insediativa in conflitto con la stessa attività produttiva agricola. Il contesto è interessato dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali: beni diffusi del paesaggio agrario, emergenze idrogeologiche (canali). Parte del contesto a sud- ovest dell'abitato è inoltre interessato dalla presenza dell'area a rischio per la presenza di reticolo idrografico

24.3 Nella redazione dei PUE dovrà essere prevista l'eventuale viabilità di separazione tra i comparti e la sistemazione di quella esistente con caratteristiche tecniche e geometriche coerenti con le norme in materia

24.4 Per il contesto il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- Ricucire le irregolarità del perimetro dell'edificato esistente in un disegno complessivo che integri tessuto urbano e naturalità in coerenza con l'idea della percolazione della naturalità;
- Compensare la mancanza di servizi alla residenza in altri contesti urbani.
- Riqualificare quelle aree del territorio che per preesistenti previsioni urbanistiche si sono sviluppate in modo incompleto e disordinato;
- Rafforzare il ruolo del territorio comunale come baricentro dell'area orientale della provincia di Taranto.

24.5 Nel Contesto, il PUE di realizzazione delle trasformazioni sarà elaborato tramite i comparti perequativi di cui alla PUG/P e possono essere ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze anche collettive ecc.;
- attività direzionali, sociali e religiose, ricreative e culturali, di servizio in genere;
- istruzione e formazione professionale;
- attività sportive;
- attività sanitarie;
- attività di ricerca scientifica e tecnologica;
- attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività turistico ricettive;
- attività di mercato settimanale-fieristiche;
- infrastrutture tecnologiche;
- attrezzature stradali;
- verde attrezzato, verde pubblico.

24.6 L'adozione del PUE rappresenta la condizione senza la quale nessuna trasformazione dello stato attuale del comparto è ammessa. Nelle more dell'adozione del suddetto PUE le destinazioni d'uso ammesse nell'area di nuova trasformazione rispetto a quelle previgenti nel PdF sono solo ed esclusivamente quelle agricole.

24.7 Prescrizioni per il PUG/P

Il PUG/P definisce le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia e delle infrastrutture per servizi. In particolare il PUG deve indicare le caratteristiche architettoniche, le altezze degli edifici e le altre caratteristiche insediative in modo tale che il tessuto urbano ed edilizio del contesto sia coerente con quelli in via di consolidamento.

Il PUG/P dovrà inoltre fornire indicazioni per la realizzazione delle aree a verde pubblico e privato.

Il PUG/P deve specificare le modalità di attivazione dei comparti; in particolare il PUG/P dovrà specificare per ogni comparto edificatorio le aree da cedere al Comune per la realizzazione delle aree per standards e per edilizia sociale.

24.8 Direttive per la progettazione urbanistica esecutiva.

Nelle aree di trasformazione urbana l'integrazione delle diverse destinazioni d'uso è assolutamente auspicata e favorita in modo da garantire al contesto un carattere realmente urbano, non relegato a funzioni meramente residenziale, ma aperto ad attività sociali ed economiche diverse e integrate tra loro e possibilmente attive nell'intero arco della giornata.

Il PUE in base agli usi che definirà per ciascun comparto, dovrà definire gli standard urbanistici e individuare le percentuali di superficie territoriale da destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e all'edilizia residenziale pubblica.

24.9 Il PUE darà indicazioni e detterà prescrizioni su:

- i materiali da utilizzare nella realizzazione delle opere edilizie esterne (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) e nelle opere a verde (tipo di vegetazione, essenze, ecc.);
- i materiali da utilizzare nella realizzazione degli edifici;
- i manufatti e i materiali da utilizzare nelle opere infrastrutturali e di arredo urbano.

Per ridurre l'impatto ambientale dell'insediamento urbano, l'intero comparto edificatorio sia progettato con nuovi criteri di sostenibilità ambientale e di bioarchitettura in modo da:

- ridurre il consumo di suolo;
- ridurre il fabbisogno energetico degli edifici;
- consentire una più agevole e razionale fruizione degli spazi pubblici;
- garantire una mobilità sostenibile (spazi destinati a mobilità personale o ciclabile, spazi destinati alla mobilità pubblica ecc.).

Nella scelta tra diverse soluzioni progettuali di comparto il Comune darà preferenza alle proposte che abbiano integrato i criteri di sostenibilità sopra indicati.

#### 24.10 Prescrizioni generali

Gli interventi di trasformazione del contesto previsti dal PUE devono essere realizzati attraverso meccanismi perequativi secondo le direttive generali indicate in PUG/S e la disciplina specifica indicata nel PUG/P, ovvero, per iniziativa pubblica, attraverso interventi diretti che dovranno prevedere l'espletamento delle procedure di esproprio.

Gli interventi di trasformazione del contesto in evoluzione devono essere funzionali alla creazione di servizi utili ai contesti urbani già edificati. Nella progettazione dei comparti è necessario dimostrare come si intende riconnettere i nuovi insediamenti con il preesistente tessuto urbano e, in particolare, con i servizi di livello urbano ed extraurbano esistenti; in particolare la progettazione dei comparti dovrà prevedere la realizzazione dei suddetti servizi pubblici e di pubblico interesse nelle aree del contesto che si incuneano nel contesto B1 e Bb.

24.11 La rete viaria interna ai comparti dovrà essere realizzata in modo da evitare intersezioni con l'invariante di tipo infrastrutturale esistente denominata Perimetrale Sud e la perimetrale nord di progetto.

Nelle aree destinate all'edificazione dovrà essere prevista una consistente presenza di ambiti e percorsi prevalentemente pedonali.

24.12 I Contesti della trasformazione del settore abitativo e modalità di realizzazione degli insediamenti, sono indicati nei successivi articoli e le modalità di attuazione disciplinate nella parte strutturale e programmatica.

#### 24.13 Validità temporale del Pug/P e fabbisogno abitativo

Le previsioni del Pug/P hanno una validità temporale di 10 anni, decorrenti dalla data di approvazione del PUG, per la realizzazione delle volumetrie previste nei comparti della trasformazione del PUG/P.

Al termine dei 10 anni il fabbisogno abitativo dovrà essere nuovamente quantificato ed eventualmente integrato utilizzando le aree della trasformazione non inserite nel primo programma.

### Art. 25/S Contesti urbani della trasformazione del settore abitativo

**25.1 Contesti urbani della trasformazione di edilizia residenziale e per servizi rivenienti per la maggior parte dalla strumentazione urbanistica progressa a bassa densità e da aree ad incolto o a funzione agricola residuale: C1, C2, C3, C4, C7, C8**



25.1.1 Riguardano contesti periurbani in aree in evoluzione a nord dell'abitato rivenienti per la maggior parte dalla strumentazione urbanistica progressa.

L'espansione verso tali direttrici si giustifica per gli aspetti dominanti dei siti e per quanto emerso dalla condivisione della carta idrogeomorfologica in ordine alle pericolosità idrauliche delle aste del reticolo idrografico in ambito urbano.

Tali parti di territorio, suscettibili di riorganizzazione insediativa a bassa densità e per servizi, determinano la cucitura dei tessuti della cintura a nord della città.

Per tutti gli ambiti a completamento del tessuto urbano fino alla infrastruttura viaria di perimetrazione esistente, il PUG/S prevede interventi insediativi a bassa densità edilizia, l'attuazione tramite PUE con l'applicazione della perequazione urbanistica, il reperimento degli standard ai sensi del D.M. 02.04.68 n.1444 come disciplinati dal PUG.

Nel Pug/P saranno determinate le quantità di aree collettive (standard) e le quantità di aree da destinare ad ERS da cedere al comune come da osservazione accolta dal consiglio.

Per i comparti individuati negli elaborati di progetto delle previsioni dei contesti C1, C2, C3, C4, C7, C8, le modalità di intervento, gli indici e parametri significativi saranno:

#### **C1**

##### **Distretto perequativo:**

*Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.*

##### **Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

##### **Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**

- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 0.80 mc/mq**

- Indice di copertura: **23%**

- Superficie permeabile: **50%** del lotto

##### **Destinazioni d'uso**

- Funzioni residenziali: U1

- Funzioni commerciali: U2



- Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi dei successivi artt. 37/S- 38/S- 39/S
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità, standard ed ERS, viene attuata nell'ambito del comparto di riferimento, sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **61%** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**C2**

**Distretto perequativo:**

Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici:**

- Altezza max. fabbricati: **11,50 mt.**
- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 2.00** mc/mq
- Indice di copertura: 30%
- Superficie permeabile: **40%** del lotto

**Destinazioni d'uso:**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità, standard ed ERS, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **58,43%** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**C3**

**Distretto perequativo:**

Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.

**Modalità di intervento:**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**
- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 2.00** mc/mq
- Indice di copertura: 30%
- Superficie permeabile: **40%** del lotto

**Destinazioni d'uso:**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
  - Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
  - La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità, standard ed ERS, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **55,18%** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
  - Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
  - Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
  - Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**C4**

**Distretto perequativo:**

Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**
- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 0.80 mc/mq**
- Indice di copertura: 25%
- Superficie permeabile: **50%** del lotto

**Destinazioni d'uso**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
  - Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
  - La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **57,51%** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
  - Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
  - Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
  - Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**C7**

**Distretto perequativo:**

Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici**

- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 1.30 mc/mq**
- Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**
- Indice di copertura: 30%
- Superficie permeabile: **45%** del lotto

**Destinazioni d'uso**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37, 38, 39 Pug/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità, standard ed ERS, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **49,22 %** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**C8**

**Distretto perequativo:**

Applicazione dei principi della perequazione urbanistica illustrati al successivo art.37/S.

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**
- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 0.80 mc/mq**
- Indice di copertura: 30%
- Superficie permeabile: **50%** del lotto

**Destinazioni d'uso**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/S.
- Diritti edificatori del distretto: **49,22 %** della St di proprietà.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**25.1.2 Contesti urbani per insediamenti residenziali-artigianali (casa-bottega) - Cd**

a bassa densità di nuovo impianto



Riguardano aree urbane situate a sud dell'abitato, incuneate a ridosso delle aree per insediamenti produttivi D1 esistenti ad est e frange urbane di edilizia spontanea ma sanata ad ovest. Sono destinate ad accogliere i nuovi insediamenti residenziali con la bottega al piano terra, con i relativi servizi e le relative infrastrutture. La trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti e servizi e la indispensabile qualità insediativa.

Gli interventi previsti mediante l'elaborazione di PUE sono quelli della Trasformazione urbanistica.

In questo Contesto si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 6. Per il comparto individuato nel Pug/P Cd, le modalità di intervento, gli indici e parametri significativi saranno:

**Cd**

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

**Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **mt. 8,00**

- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 2.20** mc/mq
- Indice di copertura: 32%
- Superficie permeabile: **38%** del lotto

**Destinazioni d'uso**

Funzioni residenziali: U1

Funzioni terziarie: U3 Servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

**Modalità di attuazione:**

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE convenzionati ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi dell'art. 38/S.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

**Standards:** nei dettagli del documento C del Pug/S

**Art. 26/S Contesti urbani da destinare ad attività di nuovo impianto - D2 - Dc - Dct - DH**



Riguardano le nuove parti di città, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti per attività economiche terziarie e secondarie con i relativi servizi e le relative infrastrutture. La trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti e servizi e la indispensabile efficienza funzionale e ambientale dei nuovi insediamenti per attività.

Gli interventi previsti sono quelli della Trasformazione urbanistica.

Nel contesto Dc, si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui al precedente art. 37/S.

Il contesto per Impianti Produttivi D2 in formazione è già disciplinato dallo strumento urbanistico vigente.

Gli indici ed i parametri urbanistici dei contesti Dc, Dcte DH sono di seguito riportati.

Si demandano al PUG/P le norme specifiche del contesto.

**D2**

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PIP della zona D2 approvato, che queste norme del Pug/S recepiscono integralmente.

**Dc**

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

**Destinazioni d'uso:** insediamenti commerciali, per deposito, esposizione, apparato distributivo per la popolazione residente e fluttuante.

**Indici e parametri urbanistici**

- Altezza max. fabbricati: **mt. 8,00**
- Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 2.00** mc/mq
- Indice di copertura: 25%
- Superficie permeabile: **50%** del lotto
- Indice di piantumazione: 200 N/Ha

**Modalità di attuazione:**

Si darà attuazione mediante PUE ai sensi dell'art 37/S e 38/S con applicazione della perequazione urbanistica.

- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di servizi pubblici

- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità

Spazi pubblici ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68

Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

Aree standard da reperire in zona mq. 4.090

**Dct**

**Modalità di intervento**

NE, MO, MS, RC, RE, DR

**Destinazioni d'uso:**

attività terziarie in genere, negozi o gruppi di negozi, impianti per la distribuzione, depositi e saloni di esposizione, bar, ristorazione, uffici e servizi per la residenza.

**Indici e parametri:**

Altezza max. fabbricati: **mt. 8,50**

Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 2.00** mc/mq

**Modalità di attuazione:**

permesso di costruire singolo nel rispetto delle vigenti normative regionali di settore;  
spazi pubblici secondo quanto previsto all'art. 5 del D.M. 1444/68.  
Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

**DH**

**Modalità di intervento:**NE

**Destinazioni d'uso:** realizzazione di struttura ricettiva.

**Indici e parametri urbanistici**

- Indice di fabbricabilità fondiaria = **1,70** mc./mq.
- Altezza massima = mt. **11.50**
- Indice di copertura: 40%
- Superficie permeabile: 35% del lotto

**Modalità di attuazione:**

permesso di costruire singolo  
spazi collettivi secondo quanto previsto all'art. 5 del D.M. 1444/68.  
aree libere: da destinare a verde, parcheggi, strutture per il tempo libero all'aperto.  
Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

**Art. 26/S bis Contesti per servizi pubblici della trasformazione**

Sono le aree attrezzate da individuare in sede di formazione dei PUE nelle quantità non inferiori a quelle previste dall'applicazione del D.M. 1444/68 relative all'istruzione, interesse pubblico, verde attrezzato e parcheggi.

Il verde pubblico con obiettivi specifici di valorizzazione deve tendere alla qualità d'insieme del tessuto abitativo e produttivo e nelle aree urbane consolidate, il pug prevede la individuazione di aree e percorsi a verde pubblico in aree ancora libere e la individuazione di aree a verde privato ove non consentire la edificazione e promuovere la formazione di giardini.

**Art. 27/S Ambiti per attività estrattive disciplinate dal PRAE**

Riguardano le aree disciplinate dal Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) ai sensi della normativa vigente in materia. In tali aree si applicano le disposizioni del suddetto PRAE. Le destinazioni d'uso sono quelle del Contesto rurale sottostante il perimetro PRAE.

**27.1 Cave dismesse e colmate**

Le cave a sud dell'abitato colmate con terreno vegetale di riporto proveniente dagli scavi per la formazione del bacino "Pappadai" di stoccaggio delle acque irrigue, prevedono gli interventi di seguito riportati:

- per uso agricolo;
- per attività terricole;
- per rimboschimento e parchi naturali;
- per attività terricole a carattere solo stagionale;
- per pascolo;

NB: non è consentita l'edificazione.

**27.2 Cave dismesse**

interventi consentiti:

- per uso agricolo previo riempimento di terreno e con ultimo strato di terreno vegetale per uno spessore min. di mt. 1,00;
- per attività legate alla zootecnia;
- per attività serricole;
- per attività ludiche-sportive nelle zone con caratteristiche ambientali particolari e di maggiore effetto paesaggistico. In tal caso la zona sarà opportunamente recintata con materiali del posto e dotate di barriera di verde dello spessore di mt. 10,00.
- per rimboschimento con essenze tipicamente mediterranee: lecci, pini d'Aleppo, querce, corbezzoli, lentisco, mirto, olivastro, rosmarino, etc. le aree saranno perimetrate da una fascia di verde (1 pinusalepensis ogni 8mt.).
- sono ammessi solo materiali naturali e tipici del luogo per la realizzazione di recinzioni e muretti in pietra calcarea posata "a secco", percorsi e stradine "bianche" con materiale tufaceo e pietrischetto, manufatti di servizio delle dimensioni max. di mq. 50/Ha max. (volume max accorpato di mc.300), H. = 4,00mt. da realizzare in tufo locale o in legno, gazébi in legno. E' vietato l'uso delle cave dismesse per discariche di qualsiasi tipo.

**27.3 Cave in attività**

le cave attive, una volta dismesse, saranno sottoposte a piano di recupero secondo le modalità e le prescrizioni sopra indicate.





In tutto il territorio non è consentita l'apertura di nuove cave.

### Art. 28/S Aggiustamento dei limiti cartografici.

In sede di elaborazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) qualora le linee grafiche che sugli elaborati cartografici del PUG/S e del PUG/P delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti vengano a trovarsi in prossimità con elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, canali e fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione del PUG possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione.

## Capo IV Contesti rurali

### Art. 29/S Contesti rurali con funzione prevalentemente agricola

	Contesti a prevalente funzione agricola da rafforzare
	Contesti a prevalente funzione monocolturale - oliveti secolari - da rafforzare
	Contesto a prevalente funzione agricola - vigneti (primitivo doc) da rafforzare
	Aree agricole di rispetto urbano

29.1 Riguardano le parti del territorio extraurbano nelle quali l'agricoltura mantiene ancora il primato sulle altre modalità di uso del suolo. Comprendono soprattutto oliveti e vigneti, (individuati nella Carta delle Risorse Rurali – Uso del Suolo), dove l'olivicoltura e la produzione di uve da vino rappresenta ancora un settore economico competitivo. Il PUG incentiva tale fondamentale attività produttiva, anche per i valori ambientali e paesaggistici che comporta, garantendo anche il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

29.2 In tali Contesti gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio. Sono esclusi interventi di Nuova costruzione, se non finalizzati all'attività produttiva agricola e della filiera agricola, come disciplinati dal PUG/P per le aree interessate prevalentemente da vigneti, per le aree prevalentemente interessate da oliveti secolari, per le rimanenti aree ad uso agricolo.

Tutti gli interventi di Recupero edilizio devono essere eseguiti dimostrando con un'apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, con l'uso di tecniche tradizionali. Tutti gli interventi di Nuova costruzione, devono essere eseguiti dimostrando con un'apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici rurali tipici della zona, con l'uso di tecniche tradizionali.

Tuttavia, per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità; inoltre, il fabbisogno energetico dei nuovi realizzati deve essere soddisfatto per almeno il 60% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili; infine, le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui.

29.3 Sono costituiti da buona parte delle aree del territorio comunale a nord-ovest ed a sud, caratterizzate dalla particolare idoneità dei terreni alle pratiche agricole, prevalentemente impianti a vigneto di primitivo doc, da una buona fertilità e da poche limitazioni alla coltivazione (pendenze contenute, buona esposizione, condizioni climatiche favorevoli, ecc) e da oliveti secolari che costituiscono la "Piana degli ulivi" e da aree a seminativo e ad incolto

29.4 Parte delle aree vitate (primitivo) a nord ovest sono interessate dalla presenza di aste del reticolo idrografico sottoposte al regime del PAI.

29.5 Il territorio rurale a sud con funzione agricola, elevata frammentazione e potenziale ambientale e/o paesaggistico" costituito da terreni interessati dalla presenza di unità colturali di piccole dimensioni coltivate ad oliveti caratterizzati da ulivi secolari, è interessato dalla presenza di emergenze geologiche (trappeti ipogei e grotte). il Contesto è inoltre interessato dalla presenza beni architettonici segnalati, nonché di beni diffusi del paesaggio agrario.

29.6 Per tali ambiti la disciplina del contesto integra, ove compatibile, la disciplina delle invarianti del PUG/S, nonché le indicazioni del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) e del vigente PUTT/P.

29.7 Le caratteristiche dei contesti stabiliscono l'opportunità di destinarli in maniera prevalente alla produzione agricola.

Nei contesti oltre all'uso agricolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenza; b) Attività agricole e zootecniche; c) Attività agrituristiche d) Interventi ammissibili indicati nel PUG/P.

Le modalità di intervento, modalità di attuazione, indici e parametri urbanistici degli interventi ammissibili sono disciplinati nei successivi articoli della parte programmatica del PUG che si devono intendere come disciplina della parte strutturale.



### 29.8 Piana degli ulivi

1. Il Contesto rurale identificato nelle Previsioni Strutturali dei Contesti, è definito come contesto "rurale con funzione agricola, elevata frammentazione e potenziale ambientale e/o paesaggistico" ed è costituito da un'area del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di unità colturali di piccole dimensioni caratterizzate prevalentemente dal coltivo dell'ulivo.

2. Parte del contesto territoriale è interessato dalla presenza di emergenze geologiche (trappeti ipogei e grotte). il Contesto è inoltre interessato dalla presenza di beni architettonici segnalati, nonché di beni diffusi del paesaggio agrario.

3. le caratteristiche del territorio implicano l'opportunità di destinare il contesto in maniera prevalente alla funzione agricola.

4. Nel contesto sono consentite:

a) Residenze rurali; b) Attività agricole e zootecniche; c) Attività agrituristiche secondo le modalità, indici e parametri indicati all'art.34/P della parte programmatica.

Per tale contesto il PUG persegue i seguenti obiettivi:

-Mitigare l'impatto ambientale dell'uso agricolo del suolo;

-Tutelare il paesaggio rurale;

-Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;

-Incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

- Tutelare gli ulivi monumentali ai sensi della L.R. n.14/2007 e s.m.i.

29.9 Nella **piana degli ulivi** e nelle aree a **vigneti** non sono ammessi impianti eolici e fotovoltaici.

Sono ammessi impianti fotovoltaici come di seguito indicato:

Impianti fotovoltaici realizzati su edifici e aventi entrambe le seguenti caratteristiche:

a) aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con stessa inclinazione e stesso orientamento della falda, i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati;

b) realizzati su tetti piani con altezza massima dei moduli rispetto al piano che non superi i 30 cm e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati;

c) realizzati sui tetti piani dotati di balaustra con altezza massima dei moduli che non superi l'altezza della balaustra esistente e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati.

Gli impianti devono essere realizzati senza sviluppo di opere di connessione esterna.

29.10 Aree agricole di rispetto urbano

Sono le parti del territorio rurale a ridosso dell'abitato e dei contesti della trasformazione, dove la disciplina del PUG/P consente il recupero e ristrutturazione dell'edificato esistente e limita l'edificazione per nuove costruzioni agricole per garantire gli spazi aperti ed ove è necessario potenziare le caratteristiche vegetazionali ed agricole dei suoli.

Nelle aree agricole di rispetto urbano è consentita la realizzazione di piccoli depositi o ricoveri con  $I_f = 0.005$  mc/mq ed H max 4,00mt. E' consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

## LA DISCIPLINA DEI CONTESTI RURALI

### Art. 30/S Gestione del patrimonio edilizio esistente

30.1 *Destinazioni d'uso*

- Funzioni residenziali

- Funzioni agricole

### Art. 31/S Contesti a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare

30.1 *Obiettivi*

- Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio

30.2 *Modalità di attuazione*

- Intervento edilizio diretto

30.3 *Modalità di Intervento*

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione che saranno consentiti esclusivamente per lo svolgimento dell'attività agricola

30.4 *Destinazioni d'uso*

## NTA - PUG FRAGAGNANO

- Funzioni residenziali nel rispetto dell'art.5 della L.R.56/80 e dell'art.9 della L.R. 6/79 e s.m.i.

- Funzioni agricole

30.5- Per gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere comunque assicurati dai privati, a loro cura e spese, i servizi inerenti: all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana, alla gestione dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia e ai sistemi di mobilità.

30.6- Il fabbisogno energetico degli edifici realizzati, calcolato in base al D.Lgs. 192/2005 e agli eventuali indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, sia soddisfatto per almeno il 60% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili

- I nuovi edifici dovranno realizzarsi secondo i criteri della L.R. 13/2008. L'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 previsto dalla stessa legge regionale.

- Le acque meteoriche devono essere opportunamente utilizzate almeno per usi irrigui, dimostrandolo con opportuni accorgimenti negli elaborati grafici e argomentato con apposita relazione asseverata.

- Ai fini igienico-sanitari le nuove costruzioni, devono essere adeguate alle norme del regolamento regionale e del regolamento d'igiene approvato con delibera di G.R. 3819-6090/93 (BUR n. 55 del 1.04.1994) e di quello comunale

30.7 - Indici e parametri urbanistici generali

Indice di fabbricabilità fondiaria -  $I_f = 0,03mc/mq$

Lotto minimo : mq. 10.000

Morfotipologie : Isolate

Altezza max. fabbricati: 4,00 mt.

Numero dei piani fuori terra: 1

Distacco dagli edifici: Assoluto mt.20,00

Distacco dai confini laterali: Assoluto m. 5,00

Distacco dai confini posteriori: Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Distacco dalle strade provinciali e strade comunali: Codice della strada D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m.i.

30.7- Prescrizioni specifiche

- Per gli eventuali interventi di nuova edificazione il lotto minimo da asservire, con apposito atto notarile, è di 10.000 mq con possibilità di accorpamento sino alla concorrenza di 500 mc. per realizzato.

- Tutti gli interventi di Recupero edilizio devono essere eseguiti dimostrando con un'apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, con l'uso di tecniche tradizionali.

- Tutti gli interventi di Nuova costruzione, devono essere eseguiti dimostrando con un'apposita relazione di aver rispettato gli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici rurali tipici della zona, con l'uso di tecniche tradizionali.

- A servizio della casa possono realizzarsi piazzali e viabilità d'accesso non bitumati (strade bianche);

- Le recinzioni lungo la viabilità devono essere realizzate con muretto in pietra calcarea del luogo, posate a secco, altezza max. di mt. 1,00-1,20 e con ringhiera sovrastante di mt. 1,00; non sono consentite recinzioni in cls ancorché prefabbricate e/o murature piastrellate.

- Sono consentite costruzioni con muratura portante, a faccia vista o "a calce", senza pensiline o sbalzi. Le opere in c.a. sono consentite solo per le fondazioni e le coperture.

Sono consentiti gazèbi in legno e pergolati;

- Per il rilascio del permesso, il progetto deve essere corredato oltre che da piante, prospetti, sezioni anche da uno stralcio planimetrico 1:500 contenente il perimetro del terreno di proprietà ed i perimetri dei fondi confinanti con riporto planimetrico della costruzione da realizzare e delle costruzioni eventuali esistenti sullo stesso fondo e sui terreni limitrofi. Dovrà inoltre essere indicata la tipizzazione produttiva del fondo.

- Oltre a tale elaborato il progetto deve essere corredato da stralcio planimetrico del Pug/S 1:5.000 e da relazione contenente gli aspetti tecnici costruttivi legati alle tradizioni costruttive del territorio agrario.

- Il rilascio del permesso, è a titolo gratuito per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 12 della legge 9.05.1975 n. 153 ed a titolo oneroso per i non imprenditori agricoli.

## Art. 31/S bis Contesti rurali a prevalente valore ambientale e paesaggistico

31.1 Obiettivi

- Conferma dell'attività produttiva agricola con particolare attenzione alle problematiche del paesaggio e dell'ambiente

31.2 Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

31.3 Modalità di Intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

31.4 Destinazioni d'uso

- Funzioni agricole

### 31.5 Indici e parametri urbanistici generali

- Valgono le norme generali sulla gestione del patrimonio edilizio esistente

### 31.6 Prescrizioni specifiche

- Tutti gli interventi ricadenti negli ambiti del PUTT sono soggetti alla autorizzazione paesaggistica.

- I beni di interesse storico-ambientale del paesaggio agrario individuati nelle tavole di P.U.G., sparsi sul territorio relativi a:

*Trappeti;*

*Chiesette ed Edicole*

*Casedde e "Pagghiari";*

*Acquari;*

*Muri a secco*

Sono sottoposti a tutela e sono consentite solo opere di recupero.

## **Art. 32/S - Contesti multifunzionali da tutelare e valorizzare ad indirizzo agrituristico**

### 32.1 Obiettivi

- Conferma dell'attività produttiva agricola come elemento fondamentale dell'economia, dell'ambiente e del paesaggio del territorio di Fragagnano, consolidamento delle altre funzioni ed in particolare di quella turistica e agrituristica in particolare, per perseguire la strategia di una riqualificazione complessiva del territorio, salvaguardandone i caratteri ambientali fondamentali

Possono svolgersi attività agrituristiche presso le seguenti Masserie ricadenti nel territorio:

- Pisarra;

- Musellage;

- Pozzopalo;

- Terranova

- Acqua Candita

a) Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

b) Nell'ambito del corpo di fabbrica della Masseria possono eseguirsi opere di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione interne per il ricavo di ambienti ricettivi, vani alloggio, servizi igienici, mensa, ristorazione, sale di riunione nonché opere di consolidamento che lascino inalterato l'aspetto volumetrico architettonico del complesso da sottoporre a tutela.

c) Accessori: possono realizzarsi campi per maneggio, campi da tennis, basket, calcetto nonché volumi aggiuntivi per ricovero attrezzi, stalle per ricovero animali nell'ambito delle aree pertinenziali.

d) Per i contesti non sottoposti a regimi di tutela del Pug rivenienti dai piani sovraordinati, sono consentite volumetrie aggiuntive (escludendo dai calcoli le volumetrie del manufatto esistente) nei limiti di 380 mc. (solo piano terra) per incremento degli ambienti ricettivi, per servizi in genere necessari per le attività ricreative all'aperto, distaccati minimo di mt. 10,00 dal manufatto esistente. Le modalità di esecuzione devono rispettare le caratteristiche costruttive del fabbricato principale.

e) Ai fini igienico-sanitari le nuove costruzioni, devono essere adeguate alle norme del regolamento regionale e del regolamento d'igiene approvato con delibera di G.R. 3819-6090/93 (BUR n. 55 del 1.04.1994) e di quello comunale

## **Art. 33/S Attività speciali e impianti per la produzione di energia alternativa**

Nell'ambito dei contesti rurali "E" possono svolgersi le seguenti attività speciali:

a) attività per la produzione di esplosivi. Per tale attività l'area destinata dovrà essere recintata con muro dell'altezza di mt. 3,00 e nel suo ambito potranno realizzarsi laboratori, con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. Il relativo progetto deve essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole dei Vigili del Fuoco.

L'area destinata a tale attività dovrà essere lontana mt. 100 dalle strade provinciali, nazionali e comunali esterne;

b) attività per distribuzione e deposito carburanti. Nell'ambito della Zona "E" possono realizzarsi depositi per carburanti da interrare nel sottosuolo o da contenere in silos fuori terra.

E' ammessa fuori terra la posa in opera di apparecchiature di pompaggio e vani di deposito attrezzature nei limiti di 0,03 mc/mq.

Il relativo progetto, previo parere favorevole dei Vigili del Fuoco, deve essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

L'impianto deve distare mt. 50,00 dalle strade comunali e provinciali e mt. 100,00 dalle strade a carattere nazionale.

c) Norme per gli impianti eolici e fotovoltaici e delle centrali a biomassa:

Gli interventi sono consentiti in applicazione della disciplina regionale di settore.

Nella piana degli ulivi e nelle aree a vigneto si applicano i dispositivi di cui ai punti 29.8 e 29.9 dell'art.29 di questa parte strutturale.

### **Art. 34/S Norma di carattere generale per tutti i contesti rurali**

In tutti i contesti rurali così come disciplinati dalle NTA si specifica che ogni intervento di trasformazione dell'assetto esistente è sempre sottoposto a DIA, SCIA o permesso di costruire (onerosa o meno a seconda della qualifica soggettiva) e deve salvaguardare gli aspetti peculiari del sito. I relativi progetti devono essere corredati dallo Studio di impatto paesaggistico e dalla procedura dell'autorizzazione paesaggistica, ove previsto.

### **Art. 35/S Definizioni urbanistiche ed edilizie**

#### **3.1 Indici urbanistici ed edilizi: funzioni**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

##### **3.1.1 Superficie territoriale (St:ha)**

1° Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti e delle zone individuate dallo strumento urbanistico generale.

2° Detta superficie è comprensiva della viabilità principale di piano e delle zone di rispetto alle stesse, nonché delle aree per standard urbanistici interne al comparto.

3° Al parametro di cui al 1° comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

##### **3.1.2 Indice di fabbricabilità territoriale (Ift:mc/mq)**

1° Indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq di superficie territoriale, calcolata ai sensi del pregresso art..

##### **3.1.3 Superficie fondiaria (Sf:mq.)**

1° In caso di intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale sottratta le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2° Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

3° Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo comma.

4° In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con la superficie del lotto al netto della viabilità e degli spazi pubblici.

5° Alla superficie fondiaria vanno applicati gli indici fondiari (indici di fabbricabilità fondiaria) ed i parametri urbanistici di riferimento.

##### **3.1.4 Superficie minima di intervento o lotto minimo (Sm:mq.)**

1° Superficie minima d'intervento, o lotto minimo, è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale.

##### **3.1.5 Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff:mc/mq)**

1° L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (il mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, così come definita dalle presenti norme.

2° L'indice in esame si applica per costruire sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo, piani particolareggiati, piani erp, piani di recupero ecc., sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio.

##### **3.1.6 Superficie utile (Su/mq)**

La Superficie utile di una unità immobiliare è data dalla somma delle superfici nette di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.

La Su di un edificio o di una unità edilizia è data dalla somma delle Su di tutte le unità immobiliari.

##### **3.1.7 Superficie accessoria non residenziale (Snr/mq)**

La Superficie accessoria è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, di un edificio:

- spazi aperti coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticale;
- spazi di servizio dell'edificio di uso comune a più unità immobiliari, quali: soffitte, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;
- spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari, quali: atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- pertinenze delle singole unità immobiliari, quali: cantine, locali di sgombero, autorimesse pertinenziali, posti auto pertinenziali, balconi (scoperti o coperti), terrazze praticabili, lavanderie e simili.

Specificazioni sulla misurazione della Su e della Snr

Sia la Su che la Snr si misurano al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (Decreto Ministeriale n. 801 del 10.5.1977).

Non costituiscono né Su né Snr le superfici dei seguenti elementi:

- i porticati con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio i vani scala, i vani di ascensori e montacarichi, le rampe coperte o scoperte;
- tutti gli spazi scoperti: ad esempio le terrazze di copertura parziale o totale di edifici non praticabili;
- spazi tecnici quali: centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;

Per le scale interne ad una unica unità immobiliare (alloggio in duplex o altri casi) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono SU.

Le autorimesse si considerano pertinenze (e quindi danno luogo a Snr) purché abbiano una altezza netta interna non superiore a m. 3,20 e siano pertinenziali.

Sono da considerare unità immobiliari autonome quando hanno una altezza interna superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di una attività economica: ad esempio attività di trasporto, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questo caso costituiscono SU se chiuse, o Snr se aperte e coperte.

Si considerano "cantine" e quindi Snr, esclusivamente i vani posti in piani interrati o nel primo piano fuori terra; vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

Ai sensi dell'art. 26, 1° comma, della Legge n. 47 del 28.2.85 e successive modificazioni, non si considera aumento di Su e di Snr, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne sia per interventi su edifici esistenti che per varianti in corso d'opera di edifici in costruzione.

I sottotetti (o soffitte) in edifici esistenti si considerano:

- Superficie Utile (Su), i locali di sottotetto aventi una altezza media interna uguale o superiore a m. 2,40 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- Superficie accessoria alle unità abitative (e quindi da conteggiare come Snr), i locali di sottotetto aventi una altezza media interna inferiore a m. 2,40 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- non si considerano né Su né Snr, i locali di sottotetto avente altezza interna inferiore a m.1,80.

I sottotetti (o soffitte) in edifici si considerano:

- Superficie Utile (Su), i locali di sottotetto aventi una altezza media interna uguale o superiore a m. 2,70 con un minimo assoluto di m. 1,80;
- Superficie accessoria alle unità abitative (e quindi da conteggiare come Snr), i vani di sottotetto aventi una altezza media interna inferiore a m. 2,70 con un minimo assoluto di m.1,80;
- non si considerano né Su né Snr, i locali di sottotetto aventi altezza media interna inferiore a m. 1,80.

La superficie di arredi cortili quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere (purché con superficie netta non superiore al 20% della Superficie Coperta), non viene conteggiata né come Su né come Snr.

La superficie di manufatti chiusi in struttura leggera (legno) aventi superficie netta non superiore a mq. 6 ed altezza massima in gronda o allo sporto di m. 2, non viene conteggiata né come Su né come Snr.

Di tali manufatti se ne può prevedere uno per ogni edificio sia singolo che condominiale; nel caso di tipologie edilizie a schiera è prescritto un intervento unitario.

Per l'attuazione di questi interventi è prevista la Denuncia di Inizio attività (DIA) con il rispetto del codice civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

Le pensiline a sbalzo e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante non sono da considerarsi nel computo della Su e della Sa.

Le coperture piane, i lastricati solari, praticabili e non, non sono da computarsi né come Snr né come Su.

*Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, i servizi tecnici sono:*

centrale termica, centrale elettrica e di condizionamento, lavanderia, stenditoio, deposito di biciclette e di ciclomotori, deposito immondizie, cabina telefonica, montacarichi ed ascensori, le cantine e le autorimesse.

### 3.1.8 Superficie coperta (Sc/mq)

a. La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti entro e fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline con sbalzo inferiore a ml. 1,50.

b. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi; dei bow-windows; delle logge.

c. Al fini delle presenti norme servizi tecnici interrati sono tutti quelli collocati all'interno di vani ricavati in corpi fabbrica interrati e cioè circondati, dal terreno preesistente e/o riportato, su tutti i lati con esclusione delle porzioni strettamente necessario alla realizzazione dell'accesso ai detti corpi fabbrica.

### 3.1.9 Superficie di Compensazione SCO

misura in mq la superficie della cessione obbligatoria negli ambiti nei quali si applica la perequazione urbanistica disciplinata dai relativi PUE; in tale superficie possono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

### 3.1.10 Superficie utile lorda Sul:

misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici. Dal computo della Sul è esclusa:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri relativi ad edifici pluriappartamento - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio. Il vano tecnico va appositamente rappresentato in un progetto di dettaglio (esecutivo/costruttivo) degli impianti, che rappresenti gli effettivi ingombri delle apparecchiature e giustificati, di conseguenza, le dimensioni dello stesso vano tecnico.
- gli spazi non interamente chiusi anche se coperti (quindi con almeno un lato aperto), quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 40% della Sul complessiva
- la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale soppalcato
- le superfici dei locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi.

### 3.1.11 Superficie permeabile:

E' rappresentata dalla parte del lotto edificabile che viene lasciata scoperta e permeabile, ossia priva di manufatti e di pavimentazioni impermeabili o di manufatti entro o fuori terra e adeguatamente sistemata a verde o con pavimentazioni che garantiscono elevato livello di permeabilità del suolo. E' rappresentata dal rapporto minimo, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile e la superficie del lotto.

## 3.2 Parametri

### 3.2.1 Rapporto massimo di copertura (Q:mq/mq)

1° Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in percento, tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria.

### 3.2.1 Volume (V:mc)

a. Il volume ammissibile è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato costituito dal prodotto delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde.

b. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento.

c. Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel suo punto medio nel caso di copertura inclinata.

d. Ai fini di questo articolo, lo spessore del solaio è fissato, convenzionalmente, in ml. 0,30.

NB. Il volume ammissibile è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato

### 3.2.2 Altezza dei fabbricati H:

1° l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata non supera una pendenza massima del 35% (in caso di superficie curva si prenderà in considerazione la corda tra il punto di chiave e l'imposta). In caso di altezza media interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde:

- alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale

- alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso

2° Nel calcolo dell'altezza dei fronti di un edificio non vanno considerati i volumi tecnici emergenti (sala macchine ascensore, camini, vani scala, ecc.).

3° L'altezza del fabbricato H non può superare i limiti imposti per ciascuna zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, e serve per verificare la corrispondenza del progetto alle tipologie edilizie predeterminate dagli strumenti stessi.

4° Se la costruzione è "a schiera", l'altezza di ciascuna fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 6.

### 3.2.3 Altezza della costruzione (H:ml)



1° L'altezza della costruzione è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolate secondo i principi fissati precedentemente.

### 3.2.4 Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

1° L'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non potrà essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione.

### 3.3 - Definizioni di alcuni parametri

P = Piani (fuori terra) espressi in numero; sono i piani emergenti completamente dal terreno, pertanto sono esclusi i piani seminterrati

H/D = Distacco dagli edifici espresso in ml/ml;

H/L = Distacco dai confini e dai fili stradali espresso in ml/ml;

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

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi in aggetto totalmente aperti.

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi in aggetto totalmente aperti.

Le distanze tra fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade sono disciplinate dalle norme di cui al DM 1444/68.

A tale scopo, le zone C sono equiparabili ai Contesti urbani della Trasformazione del presente PUG e la zona A ai Contesti urbani consolidati da tutelare. Le zone B ai contesti urbani consolidati a alta densità. Le zone D ai contesti per attività consolidati o di nuovo impianto. Le zone E ai contesti rurali.

## Art. 36/S Definizione delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento edilizio

### 36.1 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono articolate in sei classi funzionali:

- Funzioni residenziali: **U1** = Residenza, Residence, Residenza turistica, abitazioni collettive, ostelli
- Funzioni commerciali: **U2** = Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq) Grandi superfici di vendita (oltre 2.500 mq)
- Funzioni terziarie: **U3** = Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli, Sedi istituzionali e rappresentative, Attrezzature culturali, Banche, sportelli bancari e uffici postali, Discoteche e multisale, Complessi direzionali.
- Funzioni per attività: **U4** = Artigianato produttivo, Industria, Depositi e magazzini e commercio all'ingrosso
- Funzioni turistico ricettive: **U5** = Strutture alberghiere, Strutture ricettive (villaggi turistici), Campeggi, Parchi a tema, parchi giochi
- Funzioni agricole: **U6** = Impianti e attrezzature per la produzione agricola e l'allevamento, Impianti produttivi agro-alimentari, Agriturismo
- Servizi pubblici: **U7** = Istruzione, Attrezzature di Interesse Comune, Verde pubblico e per il gioco e lo sport, Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, Parcheggi pubblici.

### 36.2 - Categorie d'intervento edilizio - urbanistico

36.2.1 - Le categorie d'intervento edilizio - urbanistico, articolate nelle classi Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica, sono le seguenti:

- Recupero edilizio:
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro e risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
  - Demolizione senza ricostruzione
- Nuova costruzione:
  - Demolizione e ricostruzione
  - Ampliamento
  - Nuova edificazione
- Trasformazione urbanistica:
  - Ristrutturazione urbanistica.

36.2.2 - Sono interventi di Manutenzione ordinaria (**MO**), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/01, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

36.2.3 - Sono interventi di Manutenzione straordinaria (**MS**), ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01, gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché delle destinazioni d'uso.

36.2.4 - Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (**RC**), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio stesso. Per gli interventi sui beni culturali di cui al Titolo I del D. Lgs. 42/04, si applica la definizione di Restauro di cui all'articolo 34 dello stesso provvedimento.

36.2.5 - Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (**RE**), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

In relazione alla possibilità di variazione della Superficie utile lorda si distinguono tre sottocategorie di RE:

- Ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie (**RE1**)
- Ristrutturazione edilizia con aumento di superficie (**RE2**)
- Demolizione e ricostruzione senza variazione di superficie, sagoma e area di sedime (**RE3**)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (testo così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

36.2.6 - Sono interventi di Demolizione senza ricostruzione (**Dsr**) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della quanta morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

36.2.7 - Sono interventi di nuova costruzione (**NC**), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volta alla costruzione di singoli edifici o di insiemi degli stessi. Comprendono le seguenti categorie d'intervento:

- **DR** Demolizione e ricostruzione di edifici, esclusa la categoria RE3
- **AMP** Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza; comprendono anche la realizzazione di superfici pertinenziali.
- **NE** Nuova edificazione di edifici su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie.

36.2.8 - Sono interventi di Trasformazione urbanistica (**TU**), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/01, gli interventi di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto. Sono inoltre interventi di Trasformazione urbanistica gli interventi di nuova edificazione su aree non edificate da urbanizzare.

36.2.9 - In caso di frazionamento di unità immobiliare prive di aree asservite a parcheggi pubblici e privati occorre in ogni caso individuare specifiche aree per la localizzazione del Cu associato alla funzione svolta dalle unità immobiliari risultanti. E' esentata l'unità immobiliare di maggior superficie.

### **36.3 - Parcheggi**

36.3.1 I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto, fino ad una distanza massima dall'ingresso del lotto pari a 500 m.

36.3.2 Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

36.3.3 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti NTA; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

36.3.5 Nel caso di nuove costruzioni con destinazione commerciale avente una Sul inferiore a 500 mq e con destinazione residenziale avente una Sul inferiore a 1.000 mq, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

## **Art. 37/S Perequazione urbanistica**

37.1 La perequazione urbanistica si applica nei seguenti contesti:

- Contesti urbani prevalentemente residenziali di nuovo impianto
- Contesti per attività commerciali di nuovo impianto

37.2 Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dell'edificabilità disposti dalle singole normative, la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei

confronti del Comune deve essere calcolata in proporzione all'edificabilità assegnata (percentuale perequativa) e quindi alla quota di St posseduta da ogni proprietario.

37.3 L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso un PUE da redigere ai sensi della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2009, n. 2589 come da articolo successivo.

37.4 - La perequazione urbanistica si applica nei seguenti contesti:

- Contesti urbani prevalentemente residenziali di nuovo impianto a media densità
- Contesti urbani prevalentemente residenziali di nuovo impianto a bassa densità
- Contesti per attività commerciali di nuovo impianto

Ai contesti che ricadono nei distretti perequativi si darà attuazione mediante Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista ai sensi degli artt.14-15-16-17-18 della legge regionale n.20 del 27.07.2001 e degli "Indirizzi per la formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi" di cui alla Del. Reg.le 6 ottobre 2009, n. 1824 - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE).

L'attuazione dei PUE sarà effettuata, tramite perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 14 della L.r. n. 20/2001 con attribuzione degli stessi diritti edificatori (stessa suscettività edificatoria), a tutte le aree comprese nel PUE. La ripartizione degli utili e degli oneri, computata sull'intero comparto, sarà effettuata sulla base percentuale d'incidenza delle aree fondiarie rispetto alla superficie territoriale e quanto altro previsto nel successivo articolo.

Tutte le aree pubbliche destinate alla viabilità prevista dalla tavola di piano, rientrano nelle percentuali perequative.

Per gli ambiti che si fronteggiano, le aree destinate a viabilità dal PUG/P partecipano alle perequazione e l'edificabilità relativa è attribuita in misura del 50%.

Le eventuali aree fondiarie eccedenti rispetto ai diritti edificatori assegnati in rapporto alla St di proprietà, saranno cedute al Comune o ai terzi penalizzati dall'assetto infrastrutturale e per standard indicato dal PUG/P.

Nei casi di compensazione residuale, è prevista la monetizzazione.

Per le aree interessate da edificato esistente legittimo, si concorrerà alla perequazione con una compensazione di aree o monetizzazione calcolata sulla base dei volumi da edificare sui lotti liberi e dei volumi residui ancora da edificare.

Gli elaborati di progetto dei PUE saranno redatti in conformità della Parte V dello "Schema di documento regionale di assetto generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) (Legge regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)" di cui alla Del. Reg.le 6 ottobre 2009, n. 1824.

Per i PUE di iniziativa privata o mista, per il perseguimento degli obiettivi dello strumento esecutivo, i piani dovranno essere corredati di relazione urbanistica e schema di convenzione finalizzato a disciplinare l'attuazione del Piano, i termini di esecuzione, le aree da cedere, la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e della quota parte, in termini di oneri, di quelle secondarie poste a carico dei privati.

Per quanto previsto dall'art. 28 della Lr 56/80, che in questa sede si riprende, la convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi dovrà prevedere:

la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e per ERS, nella misura stabilita dall'Allegato C;

la realizzazione, a cura e spese dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;

l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;

i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione;

congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;

sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

NB:

- I PUE devono acquisire il parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Regionale ai sensi della Delibera G.R. 15 settembre 2009, n. 1626 - D.M. 14.01.2008 - Norme tecniche per le costruzioni. Disposizione in merito alle procedure da adottare in materia di controlli e/o autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

- Per i PUE vanno applicate le "norme dell'abitare sostenibile" di cui alla L.R. 13/2008.

- I PUE devono garantire un minimo del 10% di aree destinate a servizi ed attività terziarie.
- Se i PUE, ai sensi del DPR 380/01 contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive specificatamente dichiarate in sede di approvazione dal consiglio comunale, gli interventi successivi di regola soggetti a PdC, potranno essere attuati con DIA.

### **Art. 38/S Strumentazione Esecutiva – P.U.E.**

Disciplina aggiornata a seguito di accoglimento di osservazione n. 55, Deliberazione C.C. n. 16 del 15.04.2009 e dei rilievi regionali in sede di controllo di compatibilità.

38.1 Si darà attuazione mediante Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista ai sensi degli artt.15-16-17-18 della legge regionale n.20 del 27.07.2001.

38.2 L'attuazione degli interventi preventivi avviene attraverso un PUE da redigere ai sensi della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2009, n. 2589 "Adozione dello schema di "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Criteri per la Formazione e la Localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)" (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)". (BURP n.10 del 18.01.2010)

38.3 L'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi per i distretti perequativi indicati dal PUG/P sarà effettuata tramite perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 14 della L.r. n. 20/2001 con attribuzione degli stessi diritti edificatori (stessa suscettività edificatoria), a tutte le aree comprese nel PUE. La ripartizione degli utili e degli oneri, computata sull'intero comparto, sarà effettuata sulla base percentuale d'incidenza delle aree fondiarie rispetto alla superficie territoriale.

38.4 Le eventuali aree fondiarie eccedenti rispetto ai diritti edificatori assegnati in rapporto alla St di proprietà, saranno cedute al Comune o ai terzi penalizzati dall'assetto infrastrutturale e per standard indicato dal PUE.

38.5 Nei casi di compensazione residuale, è prevista la monetizzazione.

38.6 Per i PUE di iniziativa privata o mista, per il perseguimento degli obiettivi dello strumento esecutivo, i piani dovranno essere corredati di relazione urbanistica e schema di convenzione finalizzato a disciplinare l'attuazione del Piano, i termini di esecuzione, le aree da cedere, la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e della quota parte, in termini di oneri, di quelle secondarie poste a carico dei privati e quanto altro.

38.7 Per la esecuzione dei piani attuativi, resta vincolante la viabilità e le aree per opere di urbanizzazione secondaria come indicate nelle tavole del PUG/S.

38.8 Tutte le aree pubbliche dei PUE, rientrano nelle percentuali perequative.

38.9 Resta vincolante la percentuale e le quantità di standard previste per il contesto di riferimento indicato nell'Allegato C.

38.10 In sede di formazione dei PUE, la localizzazione degli standard e della viabilità interna deve essere precisata sulla base di un disegno armonico e funzionale dell'intero Comparto e delle aree urbane ed extraurbane limitrofe privilegiando localizzazioni strategiche per gli spazi collettivi.

38.11 Il piano esecutivo può essere esteso all'intero comparto o a superfici territoriali compatte non inferiori a 10.000 mq da delimitare con viabilità di previsione per la formazione di maglie regolari sulla base di uno schema di Assetto dell'intero Comparto predisposto dai soggetti attuatori del PUE (Privati, Comune, Società di Trasformazione Urbana, Consorzio, ecc.), nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni della Superficie di Compensazione, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e di ERS.

In via prioritaria, lo schema dell'assetto urbanistico esteso all'intero comparto, può essere predisposto dal Comune e adottato dalla G.M. facendo partecipi i portatori di interesse.

38.12 Il PUE deve essere accompagnato dai conteggi perequativi delle aree da cedere e/o da monetizzare con la precisa indicazione delle aree destinate alla viabilità, standard, ERS e per cessione compensativa.

38.13 L'Amministrazione per motivate ragioni, può procedere all'attuazione d'Ufficio dei PUE in caso d'inerzia dei proprietari.

NB: disciplina aggiornata a seguito di accoglimento di osservazione n. 55, Deliberazione C.C. n. 16 del 15.04.2009 e dei rilievi regionali in sede di controllo di compatibilità.

### **Art. 39/S Interventi di Edilizia Residenziale Sociale**

Disciplina aggiornata a seguito di accoglimento di osservazione n. 55, Deliberazione C.C. n. 16 del 15.04.2009 e dei rilievi regionali in sede di controllo di compatibilità.

39.1 Gli interventi di ERS si attuano, ai sensi della L. 244/2007 art. 2 commi 258-259 e ai sensi della L.R. 12/2008 art.1, in tutti i Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media e bassa densità, in apposite porzioni delle SCO cedute al Comune in seguito all'approvazione dei PUE previsti per l'attuazione delle trasformazioni territoriali di tali Contesti. Anche allo scopo di favorire la diffusione dell'ERS in tutti i nuovi Contesti della trasformazione.

L'ERS si può realizzare nelle quantità previste nell'Allegato C negli ambiti ottenuti per cessione compensativa, destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi per la residenza (standard di quartiere) di cui al decreto interministeriale 1444/1968. In mancanza di una disponibilità diretta dei soggetti titolari a realizzare tali interventi, l'assegnazione di tali aree e i relativi impegni dei soggetti attuatori (IACP per edilizia sovvenzionata, Cooperative, per edilizia agevolata) è regolata da una deliberazione del Consiglio Comunale; l'assegnazione delle aree comporta la sottoscrizione di una convenzione per la predisposizione dei necessari atti di pianificazione esecutiva e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria.

39.2 In via ordinaria, l'attuazione degli interventi spetta ai proprietari delle aree interessate, secondo le modalità previste dagli articoli di riferimento del Pug/s e del Pug/p. Nei PUE saranno indicate le aree destinate all'ERS sulla base dell'allegato C.

39.3 L'assegnazione delle aree per interventi di ERS di cui al precedente comma 1 è effettuata sulla base di uno specifico bando che specifica i requisiti dei soggetti attuatori e le priorità nell'assegnazione. Per l'assegnazione a Cooperative di abitazione, verificata la rispondenza ai requisiti soggettivi dei richiedenti, l'Amministrazione Comunale è tenuta a dare priorità alla Cooperative già costituite alla data di approvazione del Documento Programmatico Preliminare del PUG, preferibilmente in forme consortili, costitutesi entro la data di adozione del PUG.

39.4 Trascorso un periodo di sei mesi dalla data di approvazione definitiva del PUG senza che i proprietari delle aree classificate come Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media e bassa densità, abbiano presentato il relativo PUE per l'approvazione, il Comune potrà adottare, entro i successivi novanta giorni un PUE d'iniziativa pubblica che individui le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e individua le aree dove sarà localizzata l'edificabilità privata e la Superficie di Compensazione SCO al cui interno viene localizzata la quota di edificabilità destinata all'ERS.

#### **Art. 40/S Percentuali perequative dei comparti C**

Le percentuali perequative sono state desunte dalla individuazione delle viabilità, standard ed ERS previste nell'elaborato originario di dettaglio delle previsioni programmatiche 1:2000 del PUG adottato il 05.03.2007.

Percentuali di godimento dei Comparti ai fini dell'applicazione della Perequazione Urbanistica:		
C1	%	61,00
C2	%	58,43
C3	%	55,18
C4	%	57,51
C7	%	49,22
C8	%	49,22

#### **Art. 41/S Norme Tecniche di Attuazione PAI**

*Il Pug applica la disciplina del PAI per i territori comunali interessati dal Piano di Bacino della Regione Puglia stralcio Assetto Idrogeologico*

**Appendice: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PAI:**

#### **TITOLO I – PIANO DI BACINO DELLA REGIONE PUGLIA STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO**

##### **ARTICOLO 1 Finalità, contenuti ed effetti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

1. Il Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) è finalizzato al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica necessario a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e a consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.

2. Il PAI costituisce Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dall'articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo ricadente nel territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia.

3. Le finalità di cui ai precedenti commi sono realizzate, dall'Autorità di Bacino della Puglia e dalle altre Amministrazioni competenti, mediante:

- a) la definizione del quadro della pericolosità idrogeologica in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti;
- b) la definizione degli interventi per la disciplina, il controllo, la salvaguardia, la regolarizzazione dei corsi d'acqua e la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture, indirizzando l'uso di modalità di intervento che privilegino la valorizzazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio;



- c) l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale;
  - d) la manutenzione, il completamento e l'integrazione dei sistemi di protezione esistenti;
  - e) la definizione degli interventi per la protezione e la regolazione dei corsi d'acqua;
  - f) la definizione di nuovi sistemi di protezione e difesa idrogeologica, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto e di esondazione, in relazione all'livello di riduzione del rischio da conseguire.
4. Il PAI è coordinato con i programmi nazionali, regionali e locali di sviluppo economico e di uso del suolo; ai suoi indirizzi ed obiettivi, entro 12 mesi dall'approvazione del PAI ad opera dei Consigli Regionali della Puglia, della Basilicata e della Campania, vanno adeguati gli strumenti di pianificazione settoriale ai sensi della normativa vigente.
5. Gli strumenti di pianificazione settoriale, in particolare quelli di governo del territorio, sono coordinati con il PAI anche attraverso specifiche Conferenze di Servizi;
6. Nei programmi di previsione e prevenzione e nei piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio ai sensi della legge 24 febbraio 1992 n. 225 si dovrà tener conto delle aree a pericolosità idraulica e a pericolosità geomorfologica considerate rispettivamente ai titoli II e III del presente Piano.

## **ARTICOLO 2 Ambito di applicazione**

Il PAI trova applicazione nei territori su cui ha competenza l'Autorità di Bacino della Puglia, definiti secondo le indicazioni contenute nella Legge 183/89 e nelle delibere del Consiglio regionale n. 109 del 18 dicembre 1991 e n. 110 del 18 dicembre 1991 in cui si stabilisce apposita intesa con le Regioni Basilicata e Campania per il governo sul bacino idrografico interregionale del fiume Ofanto e dalla Legge Regionale n. 12 del 20/04/2001 riguardante l'intesa raggiunta tra le Regioni Abruzzo, Campania, Molise e Puglia per l'istituzione dell'Autorità di Bacino dei fiumi Trigno, Biferno e minori, Saccione e Fortore.

## **ARTICOLO 3 Elaborati del PAI**

Il PAI è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Allegati ed elaborati cartografici.

## **TITOLO II - ASSETTO IDRAULICO**

### **ARTICOLO 4 Disposizioni generali**

1. In relazione alle condizioni idrauliche, alla tutela dell'ambiente e alla prevenzione di presumibili effetti dannosi prodotti da interventi antropici, così come risultanti dallo stato delle conoscenze, sono soggetti alle norme del presente capo le aree di cui ai successivi artt. 6, 7, 8, 9 e 10
2. In tutte le aree a pericolosità idraulica si applicano, oltre a quelle del presente Titolo II, le disposizioni dei Titoli IV, V e VI.
3. Nelle aree a pericolosità idraulica, tutte le nuove attività e i nuovi interventi devono essere tali da:
  - a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
  - b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
  - c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
  - d) non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
  - e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque;
  - f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
  - g) rispondere a criteri di basso impatto ambientale facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. La realizzazione di tutti gli interventi previsti nelle aree di cui al comma 1, salvo gli interventi di somma urgenza di cui all'art. 5 punto c), è sottoposta al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.
5. Nessun intervento previsto nelle aree di cui al comma 1, può essere approvato da parte della competente autorità di livello regionale, provinciale o comunale senza il preventivo o contestuale parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino.
6. Nelle aree di cui al comma 1 interessate anche da pericolosità geomorfologica, le prescrizioni relative si applicano contemporaneamente e si sommano ciascuna operando in funzione della rispettiva finalità.
7. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità sono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.
8. I Comuni ricadenti nel territorio di applicazione del PAI introducono nei certificati di destinazione urbanistica informazioni sulla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica.
9. Tutti gli interventi e le opere destinate alla prevenzione ed alla protezione del territorio dal rischio idraulico devono essere sottoposti, dall'amministrazione territorialmente competente, ad un idoneo piano di azioni ordinarie di manutenzione tese a garantirne nel tempo la necessaria funzionalità.
10. I vincoli e le prescrizioni di cui ai successivi artt. 6, 7, 8, 9 e 10 non si applicano per le opere pubbliche per le quali alla data di adozione del Piano siano iniziati i lavori. L'uso e la fruizione delle predette opere è comunque subordinato all'adozione dei Piani di Protezione Civile ai sensi della Legge 225/92 e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.



#### **ARTICOLO 5 Interventi per la mitigazione della pericolosità idraulica**

Nelle aree di cui agli artt. 6, 7, 8, 9 e 10 sono consentiti:

- a) gli interventi idraulici e le opere idrauliche per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione della pericolosità;
- b) gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale, che favoriscano tra l'altro la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, il riassetto delle cenosi di vegetazione riparia, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona. Tra tali interventi sono compresi i tagli di piante stabiliti dall'autorità forestale o idraulica competente per territorio per assicurare il regolare deflusso delle acque, tenuto conto di quanto disposto dal decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993;
- c) gli interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

In particolare, gli interventi di cui ai punti a) e b) devono essere inseriti in un piano organico di sistemazione dell'intero corso d'acqua oggetto d'intervento preventivamente approvato dall'Autorità di Bacino ed all'Autorità idraulica competente, ai sensi della Legge 112/1998 e s.m.i.

Gli interventi di cui al punto c) devono essere comunicati all'Autorità di Bacino e potranno essere oggetto di verifica da parte della stessa Autorità.

#### **ARTICOLO 6 Alveo fluviale in modellamento attivo ed aree golenali**

1. Al fine della salvaguardia dei corsi d'acqua, della limitazione del rischio idraulico e per consentire il libero deflusso delle acque, il PAI individua il reticolo idrografico in tutto il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia, nonché l'insieme degli alvei fluviali in modellamento attivo e le aree golenali, ove vige il divieto assoluto di edificabilità.

2. Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di opere di regimazione idraulica;

3. In tali aree può essere consentito lo svolgimento di attività che non comportino alterazioni morfologiche o funzionali ed un apprezzabile pericolo per l'ambiente e le persone. All'interno delle aree in oggetto non può comunque essere consentito:

- a) l'impianto di colture agricole, ad esclusione del prato permanente;
- b) il taglio o la piantagione di alberi o cespugli se non autorizzati dall'autorità idraulica competente, ai sensi della Legge 112/1998 e s.m.i.;
- c) lo svolgimento delle attività di campeggio;
- d) il transito e la sosta di veicoli se non per lo svolgimento delle attività di controllo e di manutenzione del reticolo idrografico o se non specificatamente autorizzate dall'autorità idraulica competente;
- e) lo svolgimento di operazioni di smaltimento e recupero di cui agli allegati b) e c) del Dlgs 22/97 nonché il deposito temporaneo di rifiuti di cui all'art.6, comma 1, lett. m) del medesimo Dlgs 22/97.

4. All'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, possono essere consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

5. I manufatti e i fabbricati esistenti all'interno delle aree e nelle porzioni di terreno di cui al precedente comma 1, ad esclusione di quelli connessi alla gestione idraulica del corso d'acqua, sono da considerare in condizioni di rischio idraulico molto elevato e pertanto le Regioni, le Province e i Comuni promuovono e/o adottano provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi, la loro rilocalizzazione.

6. Sui manufatti e fabbricati posti all'interno delle aree di cui al comma 1 sono consentiti soltanto:

- a) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
- c) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio senza che essi diano origine ad aumento di superficie o volume.

7. Per tutti gli interventi consentiti nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai commi 2, 4 e 6.

8. Quando il reticolo idrografico e l'alveo in modellamento attivo e le aree golenali non sono arealmente individuate nella cartografia in allegato e le condizioni morfologiche non ne consentano la loro individuazione, le norme si applicano alla porzione di terreno a distanza planimetrica, sia in destra che in sinistra, dall'asse del corso d'acqua, non inferiore a 75 m.

#### **ARTICOLO 7 Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)**

1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
  - e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
  - f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
  - g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
  - h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i).

#### **ARTICOLO 8 Interventi consentiti nelle aree a media pericolosità idraulica (M.P.)**

1. Nelle aree a media probabilità di inondazione oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:
- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
  - b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
  - c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
  - e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
  - f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
  - g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
  - h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
  - j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - k) ulteriori tipologie di intervento a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti e comunque secondo quanto previsto agli artt. 5, 24, 25 e 26 in materia di aggiornamento dal PAI. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h), i), j) e k).

#### **ARTICOLO 9 Interventi consentiti nelle aree a bassa pericolosità idraulica (B.P.)**

1. Nelle aree a bassa probabilità di inondazione sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale.

2. Per tutti gli interventi nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata.

3. In tali aree, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti, ai sensi della legge 225/92, di programmi di previsione e prevenzione.

#### **ARTICOLO 10 Disciplina delle fasce di pertinenza fluviale**

1. Ai fini della tutela e dell'adeguamento dell'assetto complessivo della rete idrografica, il PAI individua le fasce di pertinenza fluviale.

2. All'interno delle fasce di pertinenza fluviale sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, a condizione che venga preventivamente verificata la sussistenza delle condizioni di sicurezza idraulica, come definita all'art. 36, sulla base di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica subordinato al parere favorevole dell'Autorità di Bacino.

3. Quando la fascia di pertinenza fluviale non è arealmente individuata nelle cartografie in allegato, le norme si applicano alla porzione di terreno, sia in destra che in sinistra, contermina all'area golenale, come individuata all'art. 6 comma 8, di ampiezza comunque non inferiore a 75 m.

### **TITOLO III – ASSETTO GEOMORFOLOGICO**

#### **ARTICOLO 11 Disposizioni generali**

1. In relazione alle specifiche condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente e dalla prevenzione contro presumibili effetti dannosi di interventi antropici, così come risultanti dallo stato delle conoscenze, sono soggetti alle norme del presente capo le aree di cui agli artt. 13, 14 e 15.

2. In tutte le aree a pericolosità geomorfologica si applicano, oltre a quelle del presente Titolo III, le disposizioni dei Titoli IV, V e VI.

3. Nelle aree a pericolosità geomorfologica, tutte le nuove attività e i nuovi interventi devono essere tali da:

- a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio e di difesa del suolo;
- b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità geomorfologica;
- c) non compromettere la stabilità del territorio;
- d) non costituire elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione definitiva della pericolosità geomorfologica esistente;
- e) non pregiudicare la sistemazione geomorfologica definitiva né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- f) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di pericolosità;
- g) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
- h) rispondere a criteri di basso impatto ambientale facendo ricorso, laddove possibile, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

4. La realizzazione di tutti gli interventi previsti nelle aree di cui al comma 1, salvo gli interventi di cui all'art.12 punto c), sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

5. Nessun intervento può essere approvato da parte della competente autorità di livello regionale, provinciale o comunale senza il preventivo o contestuale parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino.

6. Nelle aree di cui all'art. 4 comma 1 interessate anche da pericolosità geomorfologica, le prescrizioni relative si applicano contemporaneamente e si sommano ciascuna operando in funzione della rispettiva finalità.

7. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità sono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.

8. I Comuni ricadenti nel territorio di applicazione del PAI introducono nei certificati di destinazione urbanistica informazioni sulla perimetrazione delle aree a pericolosità geomorfologica.

9. Tutti gli interventi e le opere destinate alla prevenzione ed alla protezione del territorio dal rischio geomorfologico devono essere sottoposti, dall'amministrazione territorialmente competente, ad un idoneo piano di azioni ordinarie di manutenzione tese a garantirne nel tempo la necessaria funzionalità.

10. Il monitoraggio della stabilità del territorio, degli spostamenti superficiali e profondi nonché la caratterizzazione dei fenomeni di instabilità vanno perseguiti da tutte le amministrazioni territorialmente competenti quali strumenti di prevenzione del rischio idrogeologico e di ottimizzazione degli interventi di mitigazione.

11. I vincoli e le prescrizioni di cui ai successivi artt. 13, 14 e 15 non si applicano per le opere pubbliche per le quali alla data di adozione del Piano siano iniziati i lavori. L'uso e la fruizione delle predette opere è comunque subordinata all'adozione dei Piani di Protezione Civile ai sensi della Legge 225/92 e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

#### **ARTICOLO 12 Interventi per la mitigazione della pericolosità geomorfologica**

Nelle aree di cui agli art. 13, 14 e 15 sono consentiti:

- a) gli interventi e le opere di difesa attiva e passiva per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione della pericolosità, ivi compresa la realizzazione di sistemi di monitoraggio e controllo della stabilità del territorio e degli spostamenti superficiali e profondi;
- b) gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale, di miglioramento del patrimonio forestale, di rinaturalizzazione delle aree abbandonate dall'agricoltura, finalizzati a ridurre la pericolosità geomorfologica, ad incrementare la stabilità dei terreni e a ricostituire gli equilibri naturali, a condizione che non interferiscano negativamente con l'evoluzione dei processi di instabilità e favoriscano la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona;
- c) gli interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

In particolare, gli interventi di cui ai punti a) e b) devono essere inseriti in un piano organico di sistemazione dell'area interessata ed oggetto d'intervento preventivamente approvato dall'Autorità di Bacino..

Gli interventi di cui al punto c) devono essere comunicati all'Autorità di Bacino e potranno essere oggetto di verifica da parte della stessa Autorità.

#### **ARTICOLO 13 Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3)**

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3), per le finalità di cui al presente PAI, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
  - b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
  - e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - f) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
2. Per tutti gli interventi nelle aree di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica che ne analizzi compiutamente gli effetti sulla stabilità dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), c) e f).

#### **ARTICOLO 14 Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2)**

1 Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2), oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geologico e geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
- b) Ulteriori tipologie di intervento sono consentite a condizione che venga dimostrata da uno studio geologico e geotecnico la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area ovvero che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato. Detto studio e i progetti preliminari delle opere di consolidamento e di messa in sicurezza dell'area sono soggetti a parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino secondo quanto previsto agli artt. 12, 24, 25 e 26 in materia di aggiornamento dal PAI. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità. In tal caso, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità.

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica che ne analizzi compiutamente gli effetti sulla stabilità dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a) e b) del presente articolo.

#### **ARTICOLO 15 Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1)**

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1) sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.



2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica che ne analizzi compiutamente gli effetti sulla stabilità dell'area interessata.

3. In tali aree, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti, ai sensi della legge 225/92, di programmi di previsione e prevenzione.

## **TITOLO IV – PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE DELLE AZIONI DEL PAI**

### **ARTICOLO 16 Finalità delle azioni**

1. Le azioni del PAI hanno l'obiettivo di promuovere la manutenzione del territorio e le opere di difesa, quali elementi essenziali per assicurare il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale. Tale obiettivo è perseguito mediante:

- a) interventi strutturali volti a garantire la riduzione di pericolosità del territorio;
- b) interventi non strutturali, volti a garantire adeguati sistemi di gestione degli eventi anche nelle more della realizzazione delle opere strutturali;
- c) interventi di manutenzione, vigilanza e controllo, al fine di garantire l'efficienza e l'efficacia del sistema fisico esistente;
- d) gli strumenti di governo del territorio, al fine di garantire l'attuazione delle strategie di risanamento e prevenzione.

2. Le finalità primarie da considerare sono quelle inerenti a:

- a) mantenere il reticolo idrografico in buono stato idraulico ed ambientale, ivi compreso il trattenimento idrico ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'andamento dei tempi di corrivazione;
- b) garantire buone condizioni di assetto idrogeologico del territorio, ivi compresa la protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità;
- c) garantire la piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- d) privilegiare condizioni di uso del suolo, che favoriscano il miglioramento della stabilità dei versanti e delle condizioni di assetto idrogeologico;
- e) favorire il perseguimento della sicurezza idrogeologica anche attraverso l'incentivazione delle rilocalizzazioni ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.L. 180/1998;
- f) favorire l'informazione e la comunicazione alla popolazione in modo da renderla consapevole sui contenuti del PAI con particolare riguardo alle condizioni d'uso delle aree a pericolosità molto elevata e alla gestione del rischio residuo.

3. Le azioni di cui al presente articolo, oltre a perseguire la mitigazione della pericolosità idrogeologica del territorio, devono essere informate ai seguenti criteri generali:

- a) *protezione e recupero dei biotopi locali e delle specie rare ed endemiche*, attraverso le opportune valutazioni in sede progettuale e ponendo in opera adeguate precauzioni durante la fase di cantiere;
- b) *diversità morfologica* atta a preservare una biocenosi il più possibile ricca e diversificata, nella valutazione complessiva che l'eterogeneità morfologica dell'habitat costituisce il valore essenziale ai fini della biodiversità;
- c) *conservazione e, ovunque possibile, miglioramento delle condizioni di naturalità dei corsi d'acqua*, previa analisi dei rapporti funzionali tra l'ecosistema ripario e quello terrestre, interventi di riqualificazione ambientale e di conservazione e messa a dimora di specie compatibili con la buona officiosità, la sicurezza e la manutenzione dell'alveo;
- d) *conservazione e, ovunque possibile, miglioramento delle condizioni di naturalità dei versanti*;
- e) *protezione e conservazione del suolo* mediante l'uso della buona pratica agricola e la limitazione dell'azione di spietramento inteso quale scarnificazione e macinazione del substrato calcareo;
- f) *conservazione e creazione di corridoi biologici* atti a garantire il libero movimento degli organismi ed evitare l'isolamento e la conseguente estinzione di popolazioni animali;
- g) *naturalità e compatibilità ambientale delle strutture e delle opere*, atta a mitigare l'impiego di elementi strutturali, anche non visibili, che perturbino sensibilmente la naturalità e il valore storico architettonico dei siti;
- h) *conservazione e sviluppo dei processi autodepurativi*, attraverso la realizzazione di interventi di differenziazione degli alvei tali da incrementare la diversità idrobiologica, di "ecosistemi filtro" e sistemi di fitodepurazione nelle aree di golenia e di fondovalle, conservazione e messa a dimora, ove opportuno e possibile, di adeguate piante con capacità fitodepurativa, specie lungo le fasce riparie.

### **ARTICOLO 17 Obiettivi di sicurezza idraulica**

Gli obiettivi di sicurezza idraulica delle azioni del PAI sono definiti in termini di tempi di ritorno, così come definiti all'art. 36.

Costituisce obiettivo primario la riduzione della pericolosità nelle aree ad alta pericolosità idraulica (AP), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente.

Le azioni del PAI perseguono altresì l'obiettivo della riduzione della pericolosità nelle aree a media pericolosità idraulica (MP), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, qualora ciò concorra al raggiungimento dell'obiettivo primario.

Nelle aree a bassa pericolosità idraulica (BP), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, le azioni del PAI concorrono al raggiungimento degli obiettivi di sicurezza contenuti negli strumenti di governo del territorio definiti a livello regionale, provinciale e comunale, qualora ciò concorra al raggiungimento dell'obiettivo primario.

### **ARTICOLO 18 Obiettivi di sicurezza geomorfologica**

Gli obiettivi di sicurezza geomorfologica delle azioni del PAI sono definiti in termini di pericolosità dei fenomeni franosi con riferimento alle condizioni geomorfologiche del territorio e nel rispetto del tessuto insediativo esistente. Costituisce obiettivo primario il raggiungimento, nelle aree ad pericolosità da frana molto elevata ed elevata (P.G.3 e P.G.2), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, di condizioni di stabilità tese a preservare le porzioni dell'area interessate dal tessuto insediativo esistente, a condizione che non vengano aggravate le condizioni di stabilità delle aree contermini e non venga compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'intera porzione in frana.

Le azioni del PAI perseguono altresì l'obiettivo del raggiungimento delle condizioni di stabilità delle aree P.G.3 e P.G.2, qualora ciò concorra al raggiungimento di maggiori condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio contermini interessato da tessuto insediativo.

Nelle aree a pericolosità da frana media e moderata (P.G.1), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, le azioni del PAI sono dirette a non aggravare le condizioni esistenti.

#### **ARTICOLO 19 Programma degli interventi di messa in sicurezza**

1. Il PAI si attua attraverso programmi triennali di intervento predisposti dall'Autorità di Bacino ai sensi dell'articolo 21 e seguenti della Legge 183/89 e s.m.i., redatti tenendo conto delle finalità di cui ai precedenti artt. 17 e 18.

2. Il programma triennale degli interventi è adottato, ai sensi dell'art. 21 della Legge 183/1989, dal Comitato Istituzionale su proposta del Segretario Generale sentito il Comitato Tecnico.

3. La programmazione triennale degli interventi di cui all'art. 21 della Legge 183/1989 è predisposta sulla base della riduzione della pericolosità idraulica e geomorfologica del tessuto insediativo ricompreso nel territorio di applicazione del PAI. La definizione delle priorità ai fini della predisposizione dei programmi di intervento può prescindere, a seguito di adeguata valutazione di efficacia degli interventi, dalla scala di pericolosità delle aree interessate dalle azioni.

4. Nell'ambito di eventuali procedure, che implicino decisioni istituzionali e risorse finanziarie, l'Autorità di Bacino può assumere il compito di promuovere accordi di programma e altre forme di programmazione negoziata, che prevedano il coinvolgimento di più soggetti pubblici e privati, per l'attuazione degli interventi negli ambiti territoriali sopra individuati.

#### **ARTICOLO 20 Adeguamento degli strumenti di governo del territorio**

1. Le amministrazioni e gli enti pubblici territorialmente interessati sono tenuti, ai sensi della normativa vigente, ad adeguare i propri strumenti di governo del territorio alle disposizioni contenute nel PAI.

2. A seguito dell'approvazione del PAI, le amministrazioni competenti procedono ad una verifica di coerenza tra il PAI e i propri strumenti di pianificazione urbanistica generali ed esecutivi. Le risultanze di tale verifica sono comunicate all'Autorità di Bacino entro 90 giorni decorrenti dall'entrata in vigore del PAI.

3. Nei casi in cui, a seguito della verifica di cui al comma 2, le amministrazioni competenti procedano all'adeguamento, questo consiste nell'introdurre nei propri strumenti di governo del territorio le condizioni d'uso.

4. Nei casi in cui le amministrazioni competenti procedano, ai fini dell'adeguamento, ad approfondire il quadro conoscitivo del PAI trova applicazione l'art. 24.

#### **ARTICOLO 21 Disciplina delle attività di polizia idraulica e servizio di piena**

L'Autorità di Bacino promuove il coordinamento tra gli enti preposti ai servizi di polizia idraulica e di piena ai sensi della Legge 11 dicembre 2000, n. 365, al fine di garantire un indirizzo uniforme a scala di bacino e di migliorare l'efficacia e l'efficienza del servizio stesso.

#### **ARTICOLO 22 Protezione Civile**

1. Oltre a quanto già stabilito negli articoli 1, 4, 9, 11, e 15 del presente Piano, in relazione all'art. 13 della legge 24 febbraio 1992, n.225, le Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 19 e 20 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, assicurano lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e all'elaborazione dei dati interessanti la Protezione Civile nonché alla realizzazione dei programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati.

2. L'Autorità di Bacino e le Regioni si pongono come struttura di servizio, nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle province interessate per le finalità summenzionate.

### **TITOLO V – PROCEDURE DI FORMAZIONE, REVISIONE, VERIFICA E AGGIORNAMENTO DEL PAI**

#### **ARTICOLO 23 Approvazione e consultazione degli elaborati di Piano**

1. Il Piano di Bacino Stralcio di Assetto Idrogeologico è approvato secondo le procedure contenute nell'art.9 della Legge Regionale della Puglia n. 19 del 9/12/2002.

2. Il Piano di Bacino Stralcio di Assetto Idrogeologico è reso pubblico e consultabile sul sito web dell'Autorità di Bacino della Puglia ([www.adb.puglia.it](http://www.adb.puglia.it)).

#### **ARTICOLO 24 Procedure di integrazione e modifica del PAI**

1. Il PAI ha valore a tempo indeterminato.

2. L'Autorità di Bacino provvede alla revisione periodica del PAI ogni 3 anni, e comunque qualora si verifichino:

a) modifiche significative del quadro conoscitivo;

b) ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti ovvero acquisizione di nuove conoscenze in campo scientifico e tecnologico;

c) l'occorrenza di eventi idrogeologici per effetto dei quali sia modificato il quadro della pericolosità idrogeologica;

d) la realizzazione delle opere previste dal PAI.



3. Costituiscono variante al PAI anche le modifiche e integrazioni della perimetrazione delle aree pericolose indicate nelle cartografia in allegato e la modifica del livello di pericolosità conseguenti:
  - a) alle ridefinizioni cartografiche, anche su proposta delle amministrazioni locali interessate, rese possibili grazie alla disponibilità di cartografia in scala di maggior dettaglio;
  - b) alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza;
  - c) agli approfondimenti del quadro conoscitivo di cui al successivo comma 7.
4. Le modifiche di cui ai commi 2 e 3 sono approvate dal Comitato Istituzionale, su proposta del Segretario Generale, sentito il Comitato Tecnico.
5. Le modifiche conseguenti alla realizzazione delle opere sono promosse dal soggetto attuatore delle opere stesse immediatamente dopo l'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.
6. Gli approfondimenti del quadro conoscitivo compiuti dalle amministrazioni competenti ai fini dell'adeguamento di cui all'art. 20 devono essere trasmessi all'Autorità di Bacino che si esprime con parere vincolante.
7. Il parere favorevole dell'Autorità di Bacino costituisce presupposto necessario per l'adozione dell'atto di adeguamento dello strumento di governo del territorio. Nelle more dell'approvazione di tale strumento, l'Autorità di Bacino provvederà, ai sensi del precedente comma 4, alle modifiche cartografiche che si rendessero eventualmente necessarie.
8. Le modifiche degli allegati tecnici del PAI hanno carattere di riferimento conoscitivo o di metodologia scientifico-tecnica, non hanno natura normativa e sono approvate dal Comitato Istituzionale, su proposta del Segretario Generale, sentito il Comitato Tecnico.

#### **ARTICOLO 25 Istruttoria e valutazione delle istanze di modifica della perimetrazione di aree a pericolosità idraulica e geomorfologica**

1. Le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché i soggetti privati interessati, possono presentare istanza di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica sulla scorta di conoscenze e/o di studi di dettaglio sulle condizioni effettive di pericolo delle aree di interesse.
2. L'istanza di modifica di perimetrazione deve essere inoltrata all'Autorità di Bacino. Copia della domanda deve essere inviata per conoscenza anche alle amministrazioni provinciale e comunale competenti che, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, possono inoltrare osservazioni all'Autorità di Bacino.
3. All'istanza deve essere allegata la documentazione tecnica essenziale, di seguito elencata, necessaria ad illustrare le motivazioni della richiesta di modifica e a fornire gli elementi utili per la valutazione preliminare sullo stato dell'area:
  - a) per le aree soggette a pericolosità idraulica, studio di compatibilità idrologica ed idraulica;
  - b) per le aree soggette a pericolosità da frana, studio di compatibilità geologica e geotecnica;
  - c) planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:10.000, stralcio del PAI in scala 1:10.000, particolare dell'area in scala 1:2.000 e per alvei incassati in scale di maggior dettaglio;
  - d) relazione tecnico-illustrativa della trasformazione che si intende realizzare sull'area, contenente informazioni circa le volumetrie, le superfici e le destinazioni d'uso.
4. Entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'Autorità di Bacino esprime una valutazione preliminare sulla possibilità di modifica del vincolo apposto. La valutazione preliminare contiene, inoltre, indicazioni sulla documentazione tecnica da produrre al fine dell'ottenimento del parere definitivo.
5. Entro 90 giorni dalla data di presentazione da parte del richiedente della documentazione di cui al precedente comma 4, l'Autorità di Bacino esprime parere definitivo. Durante tale periodo l'Autorità di Bacino potrà richiedere eventuali integrazioni. In tal caso il parere sarà dato entro 90 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni.
6. Ai fini dell'istruttoria delle richieste di modifica di perimetrazione sono istituite presso l'Autorità di Bacino apposite commissioni composte da propri tecnici e da un tecnico designato dalla amministrazione provinciale. Le commissioni sono costituite con provvedimento del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino e possono essere integrate da uno o più componenti del Comitato Tecnico e/o da consulenti esterni e/o da un tecnico designato dall'amministrazione comunale interessata con funzioni consultive e senza diritto di voto.
7. Le istanze che si concludono con parere definitivo positivo vengono recepite con le procedure di cui all'art. 24 comma 4 e notificate agli interessati.

#### **ARTICOLO 26 Modalità di rilascio dei pareri di conformità dei nuovi interventi e delle nuove opere ai contenuti e alle prescrizioni del PAI**

1. I pareri dell'Autorità di Bacino in merito alla conformità dei nuovi interventi e delle nuove opere ai contenuti e alle prescrizioni del PAI sono espressi dal Segretario Generale in un termine di 90 giorni. L'Autorità di Bacino può richiedere integrazioni alla documentazione trasmessa entro 30 giorni dal suo ricevimento. In questo caso i termini restano sospesi fino al ricevimento della stessa.
2. Ai fini dell'espressione dei pareri di cui al presente articolo, con provvedimento del Segretario Generale, possono essere costituite le commissioni tecniche per l'istruttoria.

#### **ARTICOLO 27 Attività di supporto tecnico ad enti pubblici e a privati**

Compatibilmente con le risorse disponibili, l'Autorità di Bacino fornisce ai comuni e agli altri enti interessati il necessario supporto tecnico per la predisposizione di:

- a) atti di pianificazione territoriale per le parti attinenti il dissesto idrogeologico;
- b) individuazione di tipologie di intervento di prevenzione e ripristino;
- c) interventi sulle attività produttive ad elevato contenuto di attenuazione del dissesto.

Ai privati che intraprendano iniziative che abbiano, in modo diretto o indiretto, effetto di contenimento e prevenzione dei fenomeni di dissesto, sono forniti supporto tecnico e indicazioni operative per la progettazione e realizzazione degli interventi.

#### **ARTICOLO 28 Sistema informativo territoriale**

1. L'Autorità di Bacino si avvale del Sistema Informativo Territoriale della Autorità di Bacino della Puglia, integrato al corrispondente sistema eventualmente operante in campo nazionale, regionale e provinciale.
2. Il Sistema Informativo Territoriale è destinato all'acquisizione delle informazioni necessarie all'aggiornamento integrale della banca dati realizzata dalla stessa Autorità e garantire in tal modo:
  - a) il continuo adeguamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
  - b) la sua fruizione mediante lo scambio automatico di dati ed informazioni anche con i soggetti istituzionalmente deputati alla gestione operativa delle situazioni d'emergenza;
3. Per l'aggiornamento costante della cartografia e della banca dati e per favorire il flusso delle informazioni, l'Autorità di Bacino:
  - a) predispone nel proprio sito web uno "sportello" dedicato all'acquisizione delle segnalazioni delle situazioni di pericolo da parte delle amministrazioni, enti e soggetti pubblici e privati interessati a fornire dati e documentazioni ritenuti utili ai fini dell'aggiornamento del PAI;
  - b) pianifica ed effettua programmi di studi, indagini, misurazioni e rilievi per caratterizzare i regimi delle portate dei corsi d'acqua, lo stato degli alvei, le condizioni di stabilità dei versanti e seguirne nel tempo l'evoluzione;
  - c) pianifica e programma studi finalizzati alla razionalizzazione dei sistemi strumentali di monitoraggio esistenti sul proprio territorio;
  - d) acquisisce informazioni da altri sistemi di rilevamento per aggiornare costantemente lo stato reale dell'uso del suolo e riportarlo a quelle che sono le previsioni urbanistiche vigenti.

## TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

### **ARTICOLO 29 Ricognizione dello stato di manutenzione dei corsi d'acqua e delle opere idrauliche**

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del PAI, le autorità idrauliche competenti, ai sensi della Legge 112/98 e s.m.i., sottopongono all'Autorità di Bacino una relazione dettagliata sullo stato delle opere idrauliche, nonché una relazione sullo stato di manutenzione dei corsi d'acqua e le relative necessità intermini di manutenzione ordinaria, straordinaria e di nuovi interventi strutturali.
2. Entro diciotto mesi dall'approvazione del PAI, le autorità idrauliche competenti procedono ad una riclassificazione delle opere idrauliche di loro competenza in relazione agli obiettivi da perseguire, previo parere dell'Autorità di Bacino.

### **ARTICOLO 30 Disciplina delle attività estrattive e compatibilità delle stesse nelle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica**

1. Nelle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica, l'attività estrattiva è consentita, nel rispetto di quanto previsto dai piani provinciali e regionali delle attività estrattive a condizione che non aumenti la pericolosità delle aree interessate. In tal caso, l'Autorità di Bacino esprime parere vincolante sulla compatibilità di tale attività con gli interventi di messa in sicurezza previsti dal PAI.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano:
  - a) alle asportazioni, quando non possibile la sola movimentazione, di materiali litoidi per volume inferiore ai 5.000 m<sup>3</sup>, costituenti attività di manutenzione finalizzata alla conservazione della sezione utile di deflusso ed al mantenimento dell'efficienza delle opere e delle infrastrutture, da inserire nei programmi di intervento ai sensi dell'art. 21 della L. 183/89;
  - b) alle asportazioni di materiali litoidi dai bacini lacuali regolati da opere di sbarramento idraulico per il mantenimento dell'efficienza delle opere di presa e dei canali di scarico per volume inferiore ai 5.000 m<sup>3</sup>, Tali interventi devono essere autorizzati dall'Autorità Idraulica competente che si impegna a fornirne comunicazione all'Autorità di Bacino.
3. Dalla data di entrata in vigore del PAI, i piani provinciali e regionali delle attività estrattive, prima della approvazione, devono essere trasmessi alla Autorità di Bacino per un parere di conformità con gli obiettivi del PAI.

### **ARTICOLO 31 Riordino e gestione del vincolo idrogeologico**

1. Le Regioni e le Province, ai sensi della lettera p) dell'art. 3 della Legge 183/1989, in sede di riordino del vincolo idrogeologico, recepiscono, anche attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, per le finalità di assetto geomorfologico e di assetto idraulico del presente piano, la perimetrazione delle aree con pericolosità geomorfologica allegata al PAI.
2. L'autorità competente sottopone a particolari limiti di utilizzazione, individuati ai sensi degli articoli 17 eseguenti del R.D.L. n. 3267/1923, i boschi che, per la particolare ubicazione, svolgono evidenti funzioni di salvaguardia idrogeologica.

### **ARTICOLO 32 Misure di tutela per le aree vulnerabili alla desertificazione**

Ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 20 del DLgs n. 152/1999, l'Autorità di Bacino, entro 36 mesi dall'approvazione del PAI, definisce le aree vulnerabili alla desertificazione del proprio territorio e il loro livello di vulnerabilità, proponendo specifiche misure di tutela da approvare in sede di prima verifica ed aggiornamento di cui all'art. 24.

### **ARTICOLO 33 Aree di interesse archeologico, storico-artistico e paesaggistico**

1. Per le aree di interesse archeologico, storico-artistico e paesaggistico ricadenti nel territorio dell'Autorità di Bacino, le norme dettate dal PAI devono essere coordinate con la disciplina del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
2. Le autorità competenti provvedono a censire i beni culturali ed ambientali presenti nelle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica, individuandone l'esatta localizzazione spaziale ed evidenziando i sistemi di relazione dei singoli beni culturali con il contesto territoriale. Provvedono, altresì, a promuovere un'efficace azione di

salvaguardia, potendo prevedere l'espropriazione di aree e/o immobili contermini al bene necessari alla sua messa in sicurezza.

#### **ARTICOLO 34 Aree naturali protette**

Per le aree naturali protette e per i siti della Rete Natura 2000 – siti di Importanza Comunitaria e Zone di protezione Speciale – le norme dettate dal PAI sono coordinate con la disciplina della legge n. 394/1991 e del D.P.R. n. 357/1997 e del D.P.R. n. 120/2003.

#### **ARTICOLO 35 Direttive per l'assetto idrogeologico e per la redazione degli studi di compatibilità**

L'Autorità di Bacino della Puglia redige specifiche Direttive entro 6 mesi dalla approvazione del PAI.

### **TITOLO VII – GLOSSARIO**

#### **ARTICOLO 36 Definizioni**

Ai fini del PAI si intende per:

**Alveo:** porzioni di territorio direttamente interessate dal deflusso concentrato, ancorché non continuativo, delle acque e delle sue divagazioni;

**Alveo in modellamento attivo:** porzioni dell'alveo interessato dal deflusso concentrato delle acque, ancorché non continuativo, legato a fenomeni di piena con frequenza stagionale;

**Area a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3):** porzione di territorio interessata da fenomeni franosi attivi o quiescenti;

**Area a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2):** porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di due o più fattori geomorfologici predisponenti l'occorrenza di instabilità di versante e/o sede di frana stabilizzata;

**Area a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1):** porzione di territorio caratterizzata da bassa suscettività geomorfologica all'instabilità;

**Area ad alta pericolosità idraulica (A.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o pari a 30 anni;

**Area a media pericolosità idraulica (M.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni;

**Area a bassa pericolosità idraulica (B.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni;

**Area golenale:** porzione di territorio contermina all'alveo in modellamento attivo, interessata dal deflusso concentrato delle acque, ancorché non continuativo, per fenomeni di piena di frequenza pluriennale. Il limite è di norma determinabile in quanto coincidente con il piede esterno dell'argine maestro o con il ciglio del versante;

**Area inondabile:** porzione di territorio soggetta ad essere allagata in seguito ad un evento di piena. Può essere caratterizzata da una probabilità di inondazione in funzione del tempo di ritorno considerato;

**Elementi a rischio:** sono rappresentati dai beni quali la vita umana, il patrimonio immobiliare, culturale e ambientale, le attività economiche e le infrastrutture, presenti in un'area vulnerabile;

**Entità E:** indica il valore economico del bene;

**Fascia di pertinenza fluviale:** porzione di territorio contermina all'area golenale;

**Frana:** movimento di una massa di roccia, terra o detrito;

**Frana attiva:** frana con evidenze morfologiche di movimento o instabilità in atto;

**Frana quiescente:** frana inattiva priva di evidenze morfologiche di movimento o instabilità in atto, per la quale esistono indizi morfologici di potenziale instabilità e conseguente riattivazione;

**Frana stabilizzata:** frana ancora riconoscibile morfologicamente le cui cause però sono state naturalmente o artificialmente rimosse;

**Interventi di messa in sicurezza:** azioni strutturali e non strutturali tese alla diminuzione del rischio a livelli socialmente accettabili, attraverso interventi sulla pericolosità o sulla vulnerabilità del bene esposto;

**Pericolosità Pt:** è la probabilità di accadimento di un predefinito evento nell'intervallo temporale t;

**Reticolo idrografico:** insieme delle linee di impluvio e dei corsi d'acqua presenti all'interno di un bacino idrografico;

**Rischio R:** è il valore atteso delle perdite umane, dei feriti, dei danni alla proprietà e delle perturbazioni alle attività economiche dovuti ad un particolare fenomeno naturale. Ai fini applicativi è possibile approssimare il valore di R attraverso la formula, nota come *equazione del rischio*:  $R = E \times V \times Pt$ ;

**Sicurezza idraulica:** condizione associata alla pericolosità idraulica per fenomeni di insufficienza del reticolodi drenaggio e generalmente legata alla non inondabilità per eventi di assegnata frequenza. Agli effetti del PAI si intendono in sicurezza idraulica le aree non inondate per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni;

**Suscettività geomorfologica:** propensione al dissesto franoso di un'area, risultante dalla presenza di fattori predisponenti legati essenzialmente alle condizioni geologiche, geotecniche e di copertura del suolo;

**Tempo di ritorno TR:** una volta assegnato un valore ad una variabile aleatoria, ad esempio la portata di piena in una sezione, viene ad essa associata la probabilità p con cui tale valore può essere superato. Il tempo di ritorno TR è il valore atteso del periodo di tempo che intercorre fra due superamenti successivi del valore della variabile aleatoria;

**Vulnerabilità V:** denota l'attitudine di un elemento a rischio a subire danni per effetto di un evento calamitoso. La vulnerabilità si esprime mediante un coefficiente compreso tra 0 (assenza di danno) e 1 (perdita totale). È funzione dell'intensità del fenomeno e della tipologia di elemento a rischio.

## PARTE PROGRAMMATICA

### Titolo I Generalità

#### Capo I Contenuti, obiettivi, durata ed elaborati del PUG/P

##### Art. 1/P - Contenuti, obiettivi e durata del PUG/P

1.01 Il Piano Urbanistico Generale "previsioni programmatiche" (PUG/P) del Comune di Fragagnano, ai sensi dell'articolo 9 comma 3 della legge regionale 20/2001 e del Documento Regionale di Assetto Regionale (DRAG) e coerentemente con le indicazioni del PUG/S:

- contiene gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e della gestione delle trasformazioni diffuse in coerenza con il PUG/S e la programmazione comunale, in particolare con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche;
- definisce i contenuti minimi dei PUE previsti per i contesti di trasformazione;
- individua i comparti di trasformazione (C) da realizzare tramite sistemi di perequazione urbana, ne fornisce le caratteristiche generali e, limitatamente a quelli per i quali le attività di negoziazione con l'amministrazione comunale hanno già prodotto accordi, ne regola l'attuazione;
- definisce i contenuti minimi dei PUE per i contesti da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana (PUE/A);
- disciplina le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse nei contesti territoriali per i quali non è prevista la preventiva redazione di un PUE;
- definisce la localizzazione dell'invarianti infrastrutturali di progetto comprensiva delle relative aree di salvaguardia ove non sia necessario demandarla al momento della pianificazione esecutiva.

##### 1.02 Obiettivi del PUG/P

Con il PUG/P il Comune di Fragagnano persegue i seguenti obiettivi specifici:

- Mettere in sicurezza il territorio comunale nelle aree a rischio geomorfologico e idraulico molto elevato e ad alta e media pericolosità incentivando la delocalizzazione dei volumi realizzati nella zona in altri contesti territoriali in evoluzione urbana;
- Favorire l'ordinato completamento e la riqualificazione delle aree urbane periferiche;

##### 1.03 Durata di validità del PUG/P

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti extraurbani, hanno validità illimitata nel tempo e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni.

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti urbani per i quali non sono previsti interventi di trasformazione (A, Ba, Bb, Bpeep, B1) sono valide a tempo indeterminato e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni o al momento della redazione dei PUE di recupero.

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti urbani di trasformazione hanno validità decennale e sono soggette a verifica al momento della redazione dei PUE e in ogni caso ogni cinque anni.

##### Art. 2/P- Elaborati del PUG/P

2.01 Gli elaborati del PUG/P comprendono elaborati esclusivamente progettuali.

2.02 Gli elaborati progettuali del PUG/P sono:

- Tav. P.7 Carta delle previsioni programmatiche: previsioni per i contesti territoriali urbani a seguito del controllo di compatibilità 1:5.000
- Tav. P.8 Previsioni per i contesti territoriali urbani soggetti a piano di recupero (città storica consolidata)
- Tav. P.9 Previsioni per i contesti territoriali urbani soggetti a piano di recupero su carta catastale
- Tav. P.10 Previsioni delle infrastrutture viarie - Particolari
- Relazione urbanistica (parte programmatica)
- Norme tecniche di Attuazione (parte programmatica delle NTA)
- Compendio degli standard urbanistici riportato nel PUG/S

### Titolo II Contesti territoriali

#### Capo I Contesti urbani esistenti

**Art 3/P - Settore residenziale - Definizioni -**

La Zona A del Comune comprende i nuclei di più antica origine e di carattere storico-ambientale.

Le Zone B del Comune sono state suddivise nelle Zone Ba, Bb, B1, BPEEP in rapporto al periodo di formazione ed in rapporto alla definizione del tessuto viario e volumetrico.

NB: Le Zone Ba e Bb, sono state interessate da Studio Particolareggiato approvato dalla Regione Puglia.

**Art 4/P - Aree "D" SETTORE PRODUTTIVO - DEFINIZIONI**

Comprendono:

La Zona D1 per interventi produttivi, già interessata da piano PIP approvato. ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/80, con delibera del C.C. n. 105/93 e n. 11/94 approvate dal CORECO di Taranto in data 16.03. 94 nn. prot.. 15322/2553. Per la maggior parte risulta già edificata ed operante, i lotti tutti assegnati ed in corso di completamento; Il P.U.G. conferma la normativa originaria.

La Zona D2 per ampliamento della zona D1, Approvazione della variante al P.di F. per la realizzazione del Comprensorio D2, delibera del C.C. n. 4 del 2.03.2006; per piccole e medie aziende industriali, aziende artigiane, laboratori per l'artigianato di produzione, per commercio e depositi.

La Zona Dc per insediamenti commerciali, esposizione e depositi.

Aree Das per infrastrutture stradali.

Aree DH per strutture ricettive alberghiere.

Aree Dct per attività terziarie specifiche disseminate nelle varie aree urbane.

**TITOLO III - Norme Tecniche d'Attuazione dei contesti del Pug/P****CAPO I – Contesti Residenziali****Art. 5/P - Città storica consolidata**

zona <b>A</b>	INTERVENTI Art. 31 L. 457/78 Piano di recupero	SIMBOLOGIA	SUP.TERRITOR Ha. 8.58.77	SUPERF. FONDIARIA - Edificata : Ha.--- - Da edificare : Ha.---	abitanti insediati n° 767
------------------	--	------------	-----------------------------	--	------------------------------

**Il contesto A è disciplinato nella parte strutturale all'art. 20/S**

**Art. 6/P - Contesto consolidato Ba (1^)**

<b>Ba*</b> 1^	INTERVENTI  <i>* Sostituzione edilizia di singoli edifici</i>	SIMBOLOGIA	SUPERF. TERRITORIALE Ha. 15.31.94 (dell'intera zona )	SUPERF. FONDIARIA (dell'intera zona) - Edificata : 11.36.23 Ha. - Da edificare : Ha. 0.09.60	abitanti insediati n° 1582 abitanti da insediare n° - (nell'intera zona Ba)
------------------	---	------------	--	---	---

NTA - PUG FRAGAGNANO

Contesto consolidato e di fatto completamente Particolareggiato	Interessato da Studio Particolareggiato (ex P. di F.) ed è edificata	Tot. Volume edificato (intera zona): mc. <b>642.163</b> comprensiva dei volumi x servizi.	Superf. minima lotto : mq. ----	Indice di fabbric. territoriale It = <b>4,19</b> mc/mq	Indice di fabbric. fondiaria (mc/mq): If = <b>5,00</b> o nell'ambito del volume dell'edif. da sostituire.
---	--	---	---------------------------------	--	---


<i>Destinazione d'uso</i>	Abitazioni e servizi per le residenze
<i>Tipologia edilizia</i>	Abitazioni a schiera o isolate
<i>Indice di copertura</i>	-----
<i>Altezza max fabbricati:</i> Non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque limitata al P.T. e 1°P	non sup. a mt.7,00-8,00 (da misurarsi all'estradosso del piano copertura.)
<i>Numero Piani</i>	2 (P.T. + 1P.)
<i>Volume max.</i>	-----
<i>Lunghezza max. prospetti</i>	-----
<i>Accessori – volumi tecnici</i>	0,15 del volume
<i>Spazi interni</i>	come da R.E.
<i>Balconi ed oggetti</i>	Max. mt. 1,20, in ogni caso 1/10 della L. stradale (20cm x strade inf. a 8mt.
<i>Parcheggi interni</i>	1 mq. ogni 10 mc. di costruz. *

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
<i>In rapporto all'altezza dell'edificio più alto:</i> Il distacco tra edifici con pareti finestrate o non finestrate prospicienti spazi esterni (pubblici o privati) dovrà in ogni caso essere non inferiore al valore riveniente dal rapporto H/D min. o uguale a 1,25 (altezza fabbr. più alto/larghezza spazio esterno).	Assoluto mt. 4,00
DISTACCO DAI CONFINI	
LATERALI	In rapporto all'altezza H/L Assoluto: mt.4,00 m./m. = ---- Anche in aderenza
POSTERIORI	In rapporto all'altezza H/L Assoluto mt.4,00 m./m. = ---- Anche in aderenza

DISTACCO DAI FILI STRADALI	
Sugli allineamenti degli edifici esistenti. Rapporto H/L=1.25 (H:altezzaedif. – L:larghezza stradale)	

ATTUAZIONE: **Permesso di costruire** singolo secondo le indicazioni delle Tavole di Piano e delle presenti Norme.

Art. 7/P - Contesto consolidato Ba (2^)

<b>Ba*</b> 2^	INTERVENTI * <i>Sopraelevazione Realizzazione del 1° piano su PTesistente</i>	SIMBOLOGIA 	SUPERF. TERRITORIALE Ha. (come sopra)	SUPERF. FONDIARIA Edificata:Ha. Da edificare:Ha. (come sopra)	Abitanti insediati Abitanti da insediare (nell'intera zona Ba) (come sopra)
------------------	--	---	--	--	--



NTA - PUG FRAGAGNANO

Contesto consolidato e di fatto completamente Particolareggiato	Interessato da ex Studio Particolareggiato (ex P. di F.) ed è edificata	Tot. Volume edificato (dell'intera zona): mc. (come sopra)	Superf. minima lotto : mq. ----	Indice di fabbric. <b>territoriale</b> It = mc/mq  (come sopra)	Indice di fabbric. <b>fondiarie</b> (mc/mq): If = <b>7.00</b> compreso la densità del piano terra esistente.
---	---	--	---------------------------------	--	---

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Abitazioni a schiera o isolate
Indice di copertura	-----
Altezza max fabbricati	Limitata al solo 2° piano fuori terra e comunque con altezza finale non sup. a mt. 8,00 (da misurarsi all'estradosso del piano copert.)
Numero Piani dell'intero edificio	2 (P.T. + 1P. sopraelevato)
Volume max.	-----
Lunghezza max. prospetti	-----
Accessori	0,15 del volume
Spazi interni	come da R.E.
Balconi ed oggetti	Max. mt. 1,20, in ogni caso 1/10 della L. stradale (20cm x strade inf. a 8mt.
Parcheggi interni	1 mq. ogni 10 mc. di costruz. *

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
<i>In rapporto all'altezza dell'edificio più alto:</i> Il distacco tra edifici con pareti finestrate o non finestrate prospicienti spazi esterni (pubblici o privati) dovrà in ogni caso essere non inferiore al valore riveniente dal rapporto H/D min. o uguale a 1,25 (altezza fabbr. più alto/lunghezza spazip esterno).	Assoluto mt. 4,00
<b>DISTACCO DAI CONFINI</b>	
LATERALI	In rapporto all'altezza D/H Assoluto: mt.4,00 m./m. = ---- Anche in aderenza
POSTERIORI	In rapporto all'altezza H/L Assoluto mt.4,00 m./m. = ---- Anche in aderenza

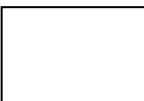
NB: E' prevista l'aderenza sui confini laterali e posteriori

**DISTACCO DAI FILI STRADALI**

Sugli allineamenti degli edifici esistenti.  
Rapporto H/L=1.25 (H:altezzaedif. più alto – L:larghezza stradale)

ATTUAZIONE: **Permesso di costruire** singolo secondo le indicazioni delle Tavole di Piano e delle presenti Norme.

Art. 8/P - Contesto consolidato Ba (3^)

<p><b>Ba*</b> 3^</p>	INTERVENTI	SIMBOLOGIA	SUPERF. TERRITORIALE	SUPERF. FONDIARIA (dell'intera zona)	abitanti insediati
	* Nuova costruzione di singoli edifici		Ha.  (come sopra)	- Edificata : - Da edificare : (come sopra)	abitanti da insediare  (come sopra)

NTA - PUG FRAGAGNANO

Contesto consolidato e di fatto completamente Particolareggiato	Interessato da ex Studio Partolareggiato (ex P. di F.) ed è edificata	Tot. Volume edificato mc. (come sopra)	Superf. minima lotto : mq. ----	Indice di fabbric. <b>territoriale</b> It = mc/mq (come sopra)	Indice di fabbric. <b>fondiarie</b> (mc/mq): If = <b>5.00</b> . *
---	---	--	---------------------------------	---	---

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze	<b>DISTACCO DAGLI EDIFICI</b> <i>In rapporto all'altezza dell'edificio più alto:</i> Il distacco tra edifici con pareti finestrate o non finestrate prospicienti spazi esterni (pubblici o privati) dovrà in ogni caso essere non inferiore al valore riveniente dal rapporto H/D min. o uguale a 1,25 (altezza fabbr. più alto/lunghezza spazio esterno).	Assoluto: mt. 4,00
Tipologia edilizia	Abitazioni a schiera o isolate		
Indice di copertura	-----	<b>DISTACCO DAI CONFINI</b> In rapporto all'altezza D/H m./m. = ---- Assoluto: mt.4,00 - Anche in aderenza	In rapporto all'altezza H/L m./m. = ---- Assoluto mt.4,00 Anche in aderenza
Altezza max fabbricati Non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque limitata al P.T. e 1°P	non sup. a mt. 8,00 (da misurarsi all'estradosso del piano copertura.)		
Numero Piani dell'intero edificio	2 (P.T. + 1P.)	<b>LATERALI</b> In rapporto all'altezza D/H m./m. = ---- Assoluto: mt.4,00 - Anche in aderenza	
Volume max.	-----	<b>POSTERIORI</b> In rapporto all'altezza H/L m./m. = ---- Assoluto mt.4,00 Anche in aderenza	
Lunghezza max. prospetti	-----	NB: E' prevista l'aderenza sui confini laterali e posteriori	
Accessori	0,15 del volume	<b>DISTACCO DAI FILI STRADALI</b> Sugli allineamenti degli edifici esistenti. Rapporto H/L=1.25 (H:altezzaedif. più alto – L:larghezza stradale)	
Spazi interni	come da R.E.		
Balconi ed oggetti	Max. mt. 1,20, in ogni caso 1/10 della L. stradale (20cm x strade inf. a 8mt.		
Parcheggi interni	1 mq. ogni 10 mc. di costruz. *		

ATTUAZIONE: **Permesso di costruire** singolo secondo le indicazioni delle Tavole di Piano e delle presenti Norme.

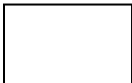
**NB2: Nel caso di sostituzione edilizia dell'intera maglia urbana circoscritta da strade:**

- Rapp. H/L = 1.00
- Distanza min. assoluta non infer. a mt.5.00 dall'asse stradale
- Distacco in rapporto all'edificio più alto: 10/10 – in assoluto mt. 10.00
- Distacco dai confini: 0,5H – in assoluto mt. 5.00

**PRESCRIZIONI ED ANNOTAZIONI per l'intera zona Ba:**

- I volumi non computabili ai fini del calcolo della volumetria max. consentita sono:
    - i volumi tecnici dell'edificio nei limiti del 3,5% del volume ed il piano cantinato sino al piano di marciapiede secondo le indicazioni della circolare n. 5101 del 2.05.73 della R.P. Ass. Urban. e LL.PP.
  - Per costruzioni arretrate dai fili stradali possono consentirsi oggetti superiori a quelli indicati in Tabella.
  - nella zona sono ammesse costruzioni per servizi della residenza e per attività artigiane compatibili nella misura del 20% delle volumetrie di zona.
  - Il distacco dagli edifici è riferito a pareti finestrate (parete finestrata prospiciente parete cieca – parete finestrata prospiciente parete finestrata).
  - L'altezza massima fuori terra dell'eventuale piano seminterrato non può superare, in ogni parte, mt.1,20 da misurarsi dal piano stradale e/o piano terreno di campagna, al piano finito di pavimento della copertura del seminterrato.
  - Tutti i volumi vv.pp. fuori terra compreso il fuori terra dell'eventuale piano seminterrato, sono computabili ai fini volumetrici dell'edificio.
  - Le attività insalubri saranno trasferite entro 5 anni nelle aree D – produttive - artigianali.
  - Non sono da considerare nel computo del volume, i maggiori spessori eccedenti cm.30 sino a cm.25 per elementi verticali di tamponamento ed orizzontali di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi.
- NB:** Per i fabbricati esistenti non dotati di parcheggio della **Ba**, è consentito, con atto unilaterale d'obbligo, asservire la superficie necessaria a parcheggio, in altro immobile del centro urbano.

**Art. 9/P - Contesto consolidato Bb (1^)**

<b>Bb*</b> <b>1^</b>	<b>INTERVENTI</b> <b>* Nuova costruzione di singoli edifici a completamento delle maglie e di gruppi di edifici di n.c.</b>	<b>SIMBOLOGIA</b> 	Superf. Territ.: Ha.41.63.70 (dell'intera zona )	Superf. Fondiaria: Edificata: Ha.19.30.91 Da edificare: Ha. 2.63.76	Abitanti insediati n° 2010 Abitanti da insediare n° 1009 (nell'intera zona Bb compreso n°191abit.

Contesto consolidato e in via di consolidamento.	Interessato da Studio Particolaregg. (ex P. di F.)	Tot. Volume edificato: mc. 1.119.927 Vol. da edificare dell'intera zona: mc. <b>105.504</b>	Superf. minima lotto : mq. ----	(dell'intera zona) Indice di fabbric. territoriale It = <b>2.99</b> mc/mq (dell'intera zona)	del nucleo PEEP) Indice di fabbric. fondiaria (mc/mq): If = <b>4.00</b>
--	--	--	---------------------------------	---	---

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Abitazioni a schiera o isolate
Indice di copertura	-----
Altezza max fabbricati	mt. 8,00 (da misurarsi all'estradosso piano copert.)
Numero Piani dell'intero edificio	2 (P.T. + 1P.)
Volume max.	-----
Lunghezza max. prospetti	-----
Accessori	0,15 del volume
Spazi interni	come da R.E.
Balconi ed oggetti	Max. mt. 1,20, in ogni caso 1/10 della L. stradale (20cm x strade inf. a 8mt.)
Parcheggi interni	1 mq. ogni 10 mc. di costruz. *

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
<i>In rapporto all'altezza dell'edificio più alto: H/L = 1,00</i>	Assoluto mt.5,00
DISTACCO DAI CONFINI	
LATERALI	In rapporto all'altezza D/H m./m. = 0.50 Assoluto: mt.5,00 o in aderenza
POSTERIORI	In rapporto all'altezza H/L m./m. = 0.50 Assoluto mt.5,00

DISTACCO DAI FILI STRADALI	
In linea con gli edifici esistenti. Dall'asse stradale: non inferiore a mt.5,00: H/L = 1,00 (H:altezzaedif. - L:larghezza stradale)	

ATTUAZIONE: **Permesso di costruire** singolo secondo le indicazioni delle Tavole di Piano e delle presenti Norme.


**Area di S.Sofia:**L'area Bb - **Area a rischio Archeologico** - necessita di **piano urbanistico esecutivo** esteso alla intera area da sottoporre al parere della Soprintendenza.In sede di strumentazione esecutiva saranno reperiti gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68.

### Bb1

Il contesto Bb1 individuato nell'elaborato P.7 della parte programmatica, sarà attuato con PUE ai sensi dell'art. 38/S con applicazione degli stessi indici e parametri di cui al contesto Bb di riferimento e ai sensi dell'art. 37/S (perequazione urbanistica).

In sede di strumentazione esecutiva saranno reperiti gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68.

### Art. 10/P - Contesto consolidato Bb (2^)

<b>Bb*</b> 2^	INTERVENTI * <b>Sopraelevazione di edifici esistenti al P.T.</b>	SIMBOLOGIA 	SUPERF. TERRITORIALE Ha. (come sopra)	SUPERF. FONDIARIA Edificata: Da edificare: (come sopra)	Abitanti insediati Abitanti da insediare (come sopra)
------------------	---	---	---	--	---

contesto consolidato ed in via di consolidamento. Interessato da Studio Particolare (ex P. di F.)	Per lotti privi di superficie libera disponibile o per lotti con superf. residua disponibile che sviluppano una volumetria non super. a 5mc/mq compresa la densità della parte esistente	Tot. Volume edificabile: mc.  (come sopra)	Superf. minima lotto : mq. ----	Indice di fabbric. territoriale It = mc/mq  (come sopra)	Indice di fabbric. fondiaria (mc/mq): If = <b>7.00</b> compreso la densità della parte edificata esistente. *
---	--	--	---------------------------------	---	---

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Abitazioni a schiera o isolate
Indice di copertura	-----
Altezza max fabbricati	Limitata al solo 2° piano fuori terra e comunque con altezza finale non sup. a mt. 8,00 (da misurarsi all'estradosso piano copert.)
Numero Piani dell'intero edificio	2 (P.T. + 1P. sopraelevato)
Volume max.	-----
Lunghezza max. prospetti	-----
Accessori	0,15 del volume
Spazi interni	come da R.E.
Balconi ed oggetti	Max. mt. 1,20, in ogni caso 1/10 della L. stradale (20cm x strade inf. a 8mt.)
Parcheggi interni	1 mq. ogni 10 mc. di costruz. *

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
<i>In rapporto all'altezza dell'edificio più alto: H/L = 1,00</i> -Per strade inferiori a mt.8,00 e per lotti privi di superficie libera disponibile, valgono le norme della zona Ba.	Assoluto mt.5,00
DISTACCO DAI CONFINI	
LATERALI	In rapporto all'altezza D/H Assoluto: mt.4,00 - aderenza
POSTERIORI	In rapporto all'altezza H/L Assoluto mt.4,00 o in aderenza

DISTACCO DAI FILI STRADALI	
In linea con gli edifici esistenti. Rapporto per strade della larghezza inferiore a mt.8,00: H/L = 1,25 (H:altezzaedif. - L:larghezza stradale)	

ATTUAZIONE: **Permesso di costruire** singolo secondo le indicazioni delle Tavole di Piano e delle presenti Norme.

NB1: Per l'intera zona, nel caso di sostituzione edilizia dell'intera maglia circoscritta da strade: valgono le stesse norme della presente tabella

NB2: nelle aree della zona Bb perimetrale nel pregresso P. di F. come Bq, i permessi di costruire sono subordinati alla cessione gratuita della viabilità prevista dal PUG da completare ed alla cessione delle aree indicate per standard urbanistici.

NB3: L'area attrezzata per Istituzioni Religiose denominata **H1**, è destinata ad opere parrocchiali ad iniziativa privata della Parrocchia stessa. Si potrà consentire la realizzazione di un unico corpo di fabbrica del volume massimo di 2800 mc., H max. mt.8,00, PT + 1P per la realizzazione di: Oratorio; Sala Riunioni; Aule per Catechesi; Canonica; Sale ricreative; Spogliatoi e servizi per attività sportive. Tutte le restanti aree saranno destinate a verde con indice di piantumazione n.200/Ha (alberi alto fusto), campi da gioco, attrezzature sportive.

#### NORME PARTICOLARI (N° 1 NUCLEO DI P.E.E.P.)

Nell'ambito della zona "Bb", è compresa l'area fondiaria di mq. **3360** destinata ad edilizia residenziale pubblica ad integrazione del Piano P.E.E.P. già realizzato ed esaurito. Tale parte, contrassegnata da apposito retino dovrà essere sottoposta a Piano Urbanistico Esecutivo. Le aree, saranno acquisite dal Comune ai fini della formazione dei piani di edilizia residenziale pubblica.

Il volume edificabile per la zona è di mc. 19.125, i fabbricati e gli alloggi saranno realizzati secondo le norme della presente tabella Bb, la normativa tecnica della L.457/78 e s.m.i. e le precisazioni di seguito riportate:

Tipologia: case a schiera PT + 1° P con aderenza sui confini laterali  
Iff = 2,50mc/mq. - Abitanti = n.191ab.


#### PRESCRIZIONI ED ANNOTAZIONI zona Bb:

- I volumi non computabili ai fini del calcolo della volumetria max. consentita sono:
  - i volumi tecnici nei limiti del 3,5% del volume dell'edificio ed il piano cantinato sino al piano di marciapiede secondo le indicazioni della circolare n. 5101 del 2.05.73 della R.P. Ass. Urban. e LL.PP.
- Per costruzioni arretrate dai fili stradali possono consentirsi aggetti superiori a quelli indicati in Tabella.
- nella zona sono ammesse costruzioni per servizi della residenza e per attività artigiane compatibili nella misura del 20% delle volumetrie di zona.
- Il distacco dagli edifici è riferito a pareti finestrate (parete finestrata prospiciente parete cieca – parete finestrata prospiciente parete finestrata).

NTA - PUG FRAGAGNANO

- L'altezza massima fuori terra dell'eventuale piano seminterrato non può superare, in ogni parte, mt.1,20 da misurarsi dal piano stradale e/o piano terreno di campagna al piano finito di pavimento della copertura del seminterrato. (solo per nuovi edifici)
- Tutti i volumi vv.pp. fuori terra compreso il fuori terra dell'eventuale piano seminterrato, sono computabili ai fini volumetrici dell'edificio.
- Non sono da considerare nel computo del volume, i maggiori spessori eccedenti cm.30 sino a cm.25 per elementi verticali di tamponamento ed orizzontali di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi.
- Le attività insalubri saranno trasferite entro 5 anni nelle aree D – produttive - artigianali.
- Per costruzioni arretrate dai fili stradali, la recinzione sulla strada dovrà essere realizzata con muro non più alto di mt.1,00e sovrastante ringhiera sempre non più alta di mt.1,00. Lo spazio residuo deve essere sistemato a verde.

**Art. 11/P - Contesto consolidato e in via di consolidamento B1**

<b>B1</b>	INTERVENTI <i>Sostituzione, Sopraelevazione, Nuova edificazione.</i>	SIMBOLOGIA 	SUP.TERRITOR. <b>Ha. 18.30.20</b>	SUPERF. FONDIARIA <b>Tot. Ha 8.00.50</b> - Edificata : Ha: 5.27.75 -Da edificare: Ha. 2.72.75	abitanti insediati n° 421 abitanti da insediare n° 909
-----------	---	---	--	--	---

Contesto per la maggior parte consolidato ed in via di completamento	Interessato da Studio Particolareggiato (ex P. di F.)	Tot. volumetria edif. mc. 211.100 da edificare: mc. 109.100	Superf. minima <b>lotto: mq. 300</b>	Indice di fabbric. territoriale <b>It = 1,75 mc/mq</b>	Indice di fabbric. fondiaria <b>If = 4,00 mc/mq</b>
--	---	---	--------------------------------------	--	---

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Isolate, a schiera, in linea
Indice di copertura	50% del lotto
Altezza max fabbricati	mt. 11,00
Numero Piani	piano terra + 2 piani superiori
Volume max. nuove costruzioni	5000 mc.
Lunghezza max. prospetti	mt. 35,00
Accessori e volumi tecnici	1/10 del volume
-----	
Spazi interni	Cortile o chiostрина secondo definizione del R.E.
Balconi ed oggetti	max. mt. 1,20 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della L. stradale
Parcheggi interni	1 mq. ogni 10 mc. di costruz.
Indice di piantumazione	-----

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
In rapporto all'altezza m/m = 1 (uno)	Assoluto mt. 10,00 in ogni caso D = H
DISTACCO DAI CONFINI	
LATERALI	In rapporto all'altezza D/H m./m. = 1/2 Assoluto m. 5,00
POSTERIORI	In rapporto all'altezza D/H m./m. = 1/2 Assoluto m. 5,00

**NB:** E' prevista l'aderenza sui confini laterali.

DISTACCO DAI FILI STRADALI	
Secondo le previsioni degli strumenti esecutivi approvati e le eventuali modifiche apportate dal PUG.	
Secondo il D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco le distanze sono:	
-	mt. 5,00 per strade di larghezza < mt. 7,00
-	mt. 7,50 per strade di larghezza tra mt. 7,00 e mt. 15,00
-	m. 10,00 per strade di larghezza > mt. 15,00
-	per le strade a fondo cieco, tra edifici, valgono i distacchi minimi prima indicati.

**ATTUAZIONE B1:** La zona è dettagliata con viabilità interna e individuazione delle aree per standard esistenti e di progetto.

Singoli permessi di costruire sulle aree e maglie individuate dalla tavola 1:5000 del PUG/P e delle presenti norme.

- **NB:** Su lotti liberi tra costruzioni (interclusi) ed a completamento di isolati esistenti: singoli permessi di costruire anche se la superficie del lotto è inferiore a quello richiesto per il lotto minimo.
- **NB:** Solo per lotti esistenti già interessati da costruzioni, sono consentiti ampliamenti e/o sopraelevazioni nei limiti fondiari di 5mc/mq.
  - Il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla tavola 1:5000 del PUG/P ed alla corresponsione degli oneri di costruzione e di urbanizzazione.
  - Nelle maglie da completare con opere di urbanizzazione primaria individuate dagli strumenti esecutivi già approvati e confermate nelle tavole del PUG, rilascio di permesso di costruire singolo secondo il PUE approvato. Il rilascio dei permessi di costruire è sempre subordinato all'effettiva realizzazione delle opere.
  - Le aree cedute per urbanizzazione primaria sono a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione.
  - Le aree interessate dalla fascia di rispetto dell'asta del reticolo idrografico dell'AdB (75mt.) individuate nell'elaborato P.7 sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 10 dell'NTA del PAI.

**PRESCRIZIONI ED ANNOTAZIONI:**


- I volumi non computabili ai fini del calcolo della volumetria max. consentita sono:
  - i volumi tecnici nei limiti del 3,5% del volume dell'edificio ed il piano cantinato sino al piano di marciapiede secondo le indicazioni della circolare n. 5101 del 2.05.73 della R.P. Ass. Urban. e LL.PP.
- Per costruzioni arretrate dai fili stradali possono consentirsi aggetti superiori a quelli indicati in Tabella.
- nella zona sono ammesse costruzioni per servizi della residenza e per attività artigiane compatibili nella misura del 20% delle volumetrie di zona.
- Il distacco dagli edifici è riferito a pareti finestrate (parete finestrata prospiciente parete cieca – parete finestrata prospiciente parete finestrata).
- L'altezza massima fuori terra dell'eventuale piano seminterrato non può superare, in ogni parte, mt.1,20 da misurarsi dal piano stradale e/o piano terreno di campagna al piano finito di pavimento della copertura del seminterrato. (solo per nuovi edifici)



NTA - PUG FRAGAGNANO

- Tutti i volumi vv.pp. fuori terra compreso il fuori terra dell'eventuale piano seminterrato, sono computabili ai fini volumetrici dell'edificio.
- Non sono da considerare nel computo del volume, i maggiori spessori eccedenti cm.30 sino a cm.25 per elementi verticali di tamponamento ed orizzontali di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi.
- Le aree di rispetto stradale, verde privato, verde ambientale, sono inedificabili anche se accorpati alle costruzioni, non valutabili ai fini dell'indice fondiario.
- Le attività insalubri saranno trasferite entro 5 anni nelle aree D – produttive - artigianali.
- Per costruzioni arretrate dai fili stradali, la recinzione sulla strada dovrà essere realizzata con muro non più alto di mt.1,00e sovrastante ringhiera sempre non più alta di mt.1,00. Lo spazio residuo deve essere sistemato a verde.

**Art. 12/P - Contesto consolidato di ERS - Bpeep**

<b>BPEEP</b> esistente	INTERVENTI Edilizia residenziale pubblica. Piani di recupero urbano ex L. 493/93	SIMBOLOGIA 	SUP. TERRITOR. Ha. 7.48.95	SUPERF. FONDIARIA - Edificata : Ha. 3.05.00 - Da edificare : Ha ---	abitanti insediati n° <b>462</b> abitanti da insediare n° ---
	La Zona è già interessata da Piano P.E.E.P approvato ed è completamente edificata.	TOT. VOLUME EDIFICABILE mc.91.500	Superf. minima lotto: mq. 300	Indice di fabbric. territoriale <b>It = 1.22 mc/mq</b>	Indice di fabbric. fondiaria <b>If = 3 mc/mq</b>

Si riportano le norme del PEEP

Destinazione d'uso	Abitazioni e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Case isolate o a schiera.
Indice di copertura	50%
Altezza max fabbricati	mt. 9,00
Numero Piani P.T.	2 (P.T. + 1 P.)
Volume max. nuove costruzioni	-----
Lunghezza max. prospetti	-----
Accessori	0,10 del volume
Spazi interni	come da R.E.
Balconi ed aggetti	Max. mt. 1,00
Parcheggi interni	0,10 mq. ogni 10 mc. (ex 0,20 mq/mc.)
Indice di piantumazione	N/H 100

DAGLI EDIFICI	
DISTACCO	
In rapporto all'altezza m/m ----	Assoluto (tra parti finestrate) mt. 10,00


DISTACCO DAI CONFINI
----------------------

Secondo previsioni dello strumento esecutivo.

DISTACCO DAI FILI STRADALI
----------------------------

Secondo previsioni dello strumento esecutivo.

**Art. 13/P - Contesti ERS**

Aree <b>ERS</b>	INTERVENTI Edilizia sociale	SIMBOLOGIA 	SUP. TERRITOR.	SUPERF. FONDIARIA - Edificata : Ha. ---- - Da edificare : <b>8.740mq</b>	abitanti insediati n° ---- abitanti da insediare n°
--------------------	--------------------------------	---	----------------	--	--

TOT. VOLUME EDIFICABILE mc.124.245	Superf. minima lotto: mq. <b>200</b> - <b>600</b>	Indice di fabbric. territoriale It = mc/mq	Indice di fabbric. fondiaria If = <b>5.00</b> mc/mq
---------------------------------------	--	---	--

Destinazione d'uso	Residenze e servizi per le residenze
Tipologia edilizia	Edifici in linea o a schiera.
Indice di copertura	50%
Altezza max fabbricati	Hmax = mt. 10.00
Numero Piani P.T.	3 per edifici in linea 2 per case a schiera
Volume max. nuove costruzioni	-----
Lunghezza max. prospetti	-----
Accessori	0,10 del volume
Spazi interni	come da R.E.
Balconi ed aggetti	max. mt. 1,00 sul marciapiede
Parcheggi interni	0,10 mq. ogni 10 mc.
Indice di piantumazione	N/H 100

<b>DISTACCO</b>	<b>DAGLI EDIFICI</b>
In rapporto all'altezza m/m = 1	Assoluto (tra pareti finestrate) mt. = 10,00

	<b>DISTACCO DAI CONFINI</b>	
LATERALI	In rapporto all'altezza	m./m. = 0,5
	Assoluto	m. 5,00
POSTERIORI	In rapporto all'altezza	m./m. = 0,5
	Assoluto	m. 5,00

**NB:** è consentita l'aderenza sui confini laterali.

<b>DISTACCO DAI</b>	<b>FILI STRADALI</b>
---------------------	----------------------

Secondo previsioni dello strumento esecutivo.  
Secondo il D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco le distanze sono:  
- mt. 5,00 per strade di larghezza < mt. 7,00  
- mt. 7,50 per strade di larghezza tra mt. 7,00 e mt. 15,00  
- m. 10,00 per strade di larghezza > mt. 15,00

**NB:** in ogni caso i fabbricati saranno arretrati min. di mt.5,00 dalla viabilità anche a fondo cieco.

**NB:** per la tipologia di **case a schiera**: Lotto min.: mq. **200**  
N° piani: **2P** (PT+1P)  
H max.: mt. **7.50**  
E' consentita l'aderenza sui confini laterali.

**NB:** Tot. Aree standard da reperire e già considerati nell'ambito dei comparti C della trasformazione.

#### INTEGRAZIONI ALLA NORMA:

A seguito di accoglimento di osservazione, il Consiglio ha deciso di ripartire la complessiva area (le superfici sono indicate nelle tabelle del fabbisogno e degli standard urbanistici allegati - Tab C relativi ad ogni comparto C), da cedere a titolo gratuito al Comune e da individuare in sede di formazione dei PUE, in maniera percentuale in tutti i comparti C di nuova formazione.

Le norme sopra riportate valgono per tutti i nuclei di edilizia sociale che saranno reperiti nei vari comparti di nuova formazione.

Dette norme vengono integrate e modificate per quanto di seguito riportato:

- Indice fondiario If = mc/mq 5,00
- Altezza dei fabbricati = mt. 10,00

#### Art. 14/P - Contesto consolidato D1

<b>D1</b>	INTERVENTI Opifici Industriali e Artigianali COMPARTO 1°	SIMBOLOGIA	SUP. TERRITORIALE Ha. 09.52.05	SUPERF. FONDIARIA - Edificata : Ha. - Da edificare : Ha.	abitanti insediati n° abitanti da insediare n°
-----------	---	------------	--------------------------------------	---	---

NTA - PUG FRAGAGNANO

Interessata da piano P.I.P. approvato con delib.C.C. n. 105/93, n. 11/94 e con delib.C.C. n. 699/99

Tot. VOLUME EDIFICABILE mc.	Superf. minima lotto : mq. 2500	Indice di fabbric. territoriale It = mc/mq	Indice di fabbric. fondiaria If = mc/mq
-----------------------------	---------------------------------	--	---

Destinazione d'uso	Opifici
Tipologie edilizie	Isolate
Indice di copertura	40%
Altezza max. fabbricati	mt. 10,00
Numero dei piani fuori terra	2
Volume max. fabbricati	
Lunghezza max. prospetti " " min. "	mt. 45,00 mt. 10,00
Accessori	-----
Spazi interni	-----
Balconi ed aggetti	-----
Parcheggi interni	sui piazzali
Indice di piantumazione	100 n/ha per le aree libere

DISTACCO DAGLI EDIFICI	
In rapporto all'altezza m/m 1	Assoluto mt. 10,00

DISTACCO DAI CONFINI		
LATERALI	In rapporto all'altezza D/H	m./m. = 1,00
	Assoluto	m. 10,00
POSTERIORI	In rapporto all'altezza D/H	m./m. = 1,00
	Assoluto	m. 5,00

NB: è consentito l'accoppiamento di 2 opifici con aderenza su un confine laterale.

DISTACCO DAI FILI STRADALI
----------------------------

Secondo le previsioni del P.I.P.:  
- mt. 25,00 delle strade interne al P.I.P.  
- mt. 40,00 della strada statale S.S. 7 ter.

STANDARDS: (P.I.P.)		ESISTENTI	PREVISTI	NOTE:
1	AREE A VERDE	mq. 19000		Aree già previste nel P.I.P.
2	INTERESSE COLLETTIVO	mq. 3600		
3	AREE PER PARCHEGGI	mq. 6960		

Tot. Aree standard reperite in zona: mq. 29.560  
Tot. Aree ex art. 5 D.M. 1444/68: mq. 9.520 (1/10 Ha 9.52.05)

ATTUAZIONE: La zona è già interessata da P.I.P. approvato con del. di C.C. n. 105/93 e n. 11/94 e con del. di C.C. n.699/99.
--

PRESCRIZIONI DEL P.I.P.: Valgono tutte le ulteriori prescrizioni ed annotazioni riportate nel P.I.P. approvato.
---

## Capo II Contesti Urbani della Trasformazione

### Art 15/P - Direttive per l'attuazione dei Comparti perequativi

Il PUG/P individua nella tavola programmatica delle previsioni dei contesti (P1 n.6) i comparti della trasformazione: C1, C2, C3, C4, C7, C8. Gli interventi della trasformazione sono sottoposti alla preventiva adozione di PUE redatti in conformità alle direttive indicate dagli artt. 37 - 38 - 39 della parte strutturale.

### Art 16/P - Comparto C1

- Contesto urbano C1 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.



#### 16.1 - Distretto perequativo

Riguarda il contesto periferico che fronteggia la perimetrale nord di collegamento con tutti i quartieri periferici della città e ingloba insieme al comparto C2, qualificandolo rispetto all'organizzazione insediativa urbana, il comparto consolidato "Bpeep".

La sua organizzazione sotto l'aspetto urbanistico e della edificazione architettonica è determinante per raggiungere l'obiettivo di qualificare l'abitato della cinta urbana.

#### 16.2 - Modalità di intervento

## NTA - PUG FRAGAGNANO

NE per gli interventi di nuova edificazione  
MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

### 16.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

### 16.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto di riferimento, sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **61%** % della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

### 16.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St - Ha. 1.96.42

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 1.19.81

- Da edificare: Ha. 0.92.01

- Volumetria da edificare: mc 9.585

Indice di fabbricabilità territoriale – **It = 0.50** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - **If = 0.80** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. **700**

Abitanti da insediare: n° **79**

Tipologie edilizie: isolate

Indice di copertura: 23%

Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**

Numero dei piani fuori terra: **2 (P.T. + 1 P.)**

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 30% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 50% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt. 10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco.

16.6 **ERS** . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 489 da destinare a ERS. In tal caso:

*Indice di fabbricabilità fondiaria* = 5,00 mc./mq.

*Altezza massima* = mt. 10,00

*N. dei piani* = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

16.7 - STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

## Art 17/P - Comparto C2

- *Contesto urbano C2 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.*



17.1 - Distretto perequativo

#### NTA - PUG FRAGAGNANO

Riguarda il contesto periferico a nord che fronteggia la perimetrale nord di collegamento con tutti i quartieri periferici della città e ingloba insieme al comparto C1, qualificandolo rispetto all'organizzazione insediativa urbana, il comparto consolidato "Bpeep".

La sua organizzazione sotto l'aspetto urbanistico e della edificazione architettonica è determinante per raggiungere l'obiettivo di qualificare l'abitato della cinta urbana.

#### 17.2 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 17.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 17.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **58,43%** della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 17.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St - Ha. 6.16.33

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 3.60.12

- Da edificare: Ha. 3.60.12

- Volumetria da edificare: mc 72.044

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **1.16** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = **2.00** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 700

Abitanti da insediare: n° **700**

Tipologie edilizie: isolate o in linea.

Indice di copertura: 30%

Altezza max. fabbricati: **11,50 mt.**

Numero dei piani fuori terra: **3 (P.T. + 2 P.)**

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 30% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 30% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt. 10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale per lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco.

17.6 **ERS** . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 1.535 da destinare a ERS. In tal caso:

*Indice di fabbricabilità fondiaria* = 5,00 mc./mq.

*Lotto Min.* = 300mq.

*Altezza massima* = mt. 10,00

*N. dei piani* = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

17.7- STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

---

### Art 18/P - Comparto C3

- Contesto urbano C3 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.



#### 18.1 - Distretto perequativo

Riguarda il contesto periferico a nord-ovest che fronteggia la perimetrale nord di collegamento con tutti i quartieri periferici della città. La sua organizzazione sotto l'aspetto urbanistico e della edificazione architettonica è determinante per raggiungere l'obiettivo di qualificare l'abitato della cinta urbana.

#### 18.2 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 18.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 18.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **55,18%** della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 18.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St - Ha. 7.49.51

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 4.13.58

- Da edificare: Ha. 4.13.58

- Volumetria da edificare: mc 82.716

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **1.10** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = **2.00** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 700

Abitanti da insediare: n° **689**

Tipologie edilizie: isolate.

Indice di copertura: 30%

Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**

Numero dei piani fuori terra: **2 (P.T. + 1 P.)**

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 25% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 40% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt. 10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale di due lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco

**NB1:** sono consentite realizzazioni di alberghi – pensioni – bed.breakfast - strutture ricettive.

In tal caso:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc./mq.

Lotto Min. = 1.000mq.

Altezza massima = mt. 11.50

N. dei piani = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

18.6 **ERS** . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 1.867 da destinare a ERS. In tal caso:



#### NTA - PUG FRAGAGNANO

Indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.

Lotto Min. = 300mq.

Altezza massima = mt. 11.50

N. dei piani = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

18.7 - STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

### Art 19/P - Comparto C4

- *Contesto urbano C4 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.*



19.1 - Distretto perequativo

Riguarda il contesto periferico a nord che fronteggia la perimetrale nord di collegamento con tutti i quartieri periferici della città. La sua organizzazione sotto l'aspetto urbanistico e della edificazione architettonica è determinante per raggiungere l'obiettivo di qualificare e ricucire l'abitato della cinta urbana, inglobando quelle fasce bianche che determinavano, nel vigente strumento urbanistico, una marcata discontinuità del tessuto urbanistico tra i contesti consolidati e quelli in formazione..

#### 19.2 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 19.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 19.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **57,51%** della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 19.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St - Ha. 5.11.83

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 2.94.35

- Da edificare: Ha. . 2.94.35

- Volumetria da edificare: mc 23.548

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **0.46** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = **0.80** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 600

Abitanti da insediare: n° **196**

Tipologie edilizie: isolate o a schiera.

Indice di copertura: 25%

Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**

Numero dei piani fuori terra: **2 (P.T. + 1 P.** da destinare a mansarda per il 50% della Sc)

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 25% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 50% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt.10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale di due lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco

*NB. A seguito di accoglimento delle osservazioni nn.29-31, Deliberazione C.C. n. 15 del 07.04.2009, il Consiglio ha deciso: "Nelle Norme tecniche di attuazione si prescrive che per i lotti con superfici inferiori a mq. 600 e con frazionamento avvenuto prima della data di approvazione del PUG, siano validi i seguenti indici: lotto minimo: 300 mq.; indice di copertura: 50%; indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 metri cubi per metro quadro". Restano fermi gli altri parametri.*

19.6 **ERS** . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 1.275 da destinare a ERS. In tal caso:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.

Lotto Min. = 300 mq.

Altezza massima = mt. 10,00

N. dei piani = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

19.7 - STANDARDS delle previsione programmatiche: (dettagli nel documento C)

### Art 20/P - Comparto C7

- *Contesto urbano C7 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.*



#### 20.1 - Distretto perequativo

Riguarda il contesto periferico a sud che fronteggia la perimetrale sud esistente che mette in comunicazione tutti i quartieri periferici della città con le aree per attività produttive D1 e D2 e con la viabilità intercomunale e interprovinciale. La sua organizzazione sotto l'aspetto urbanistico e della edificazione architettonica è determinante per raggiungere l'obiettivo di qualificare e ricucire l'abitato della cinta urbana degradata posta a sud-ovest del centro abitato, rappresentata da un'isola divisa urbanisticamente rispetto ai contesti consolidati della città (per questo motivo, nel linguaggio collettivo, questo quartiere è denominato "Sicilia") con l'obiettivo di creare una necessaria riqualificazione urbana di tutte le frangie urbane situate lungo la via di collegamento e di scorrimento veloce che è la SS.7 ter.

#### 20.2 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 20.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 20.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37, 38, 39 Pug/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **49,22 %** della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 20.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St – Ha 8.18.20

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 4.02.75

- Da edificare: Ha. 4.02.75

- Volumetria da edificare: mc 52.353

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **0.55** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = **1.30** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 550

Abitanti da insediare: n° **464**

Tipologie edilizie: isolate .

#### NTA - PUG FRAGAGNANO

Indice di copertura: 30%

Altezza max. fabbricati: **7,50 mt.**

Numero dei piani fuori terra: **2 (P.T. + 1 P.**

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 25% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 45% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt. 10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale di due lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco

20.6 **ERS** . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 2.039 da destinare a ERS. In tal caso:

*Indice di fabbricabilità fondiaria* = 5,00 mc./mq.

*Lotto Min.* = 300mq.

*Altezza massima* = mt. 10,00

*N. dei piani* = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

20.7 - STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

### Art 21/P - Comparto C8

Nel comparto istituito dal **Consiglio Comunale**, a seguito dell'accoglimento della **osservazione n.5 e altre, deliberazione n.12 del 16.03.2009** e successive, il PUE deve essere redatto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- *Contesto urbano C8 della trasformazione e di nuovo impianto di edilizia residenziale e per servizi della residenza a bassa densità edilizia.*



#### 21.1 - Distretto perequativo

Riguarda il nuovo contesto periferico situato a nord, incuneato fra l'abitato consolidato e i contesti C2 e C3, nato da emendamenti approvati dal Consiglio in sede di esame delle osservazioni-controdeduzioni al PUG adottato il 5.03.2007, per eliminare e colmare la discontinuità rappresentata dalle fasce bianche che si incuneano tra i contesti di nuova formazione e la città consolidata al fine di rendere omogeneo e più armonico lo sviluppo urbanistico. In linea con gli indirizzi del DRAG che prevede la formazione di nuovi contesti "in continuità con la città consolidata". La continuità è stata ottenuta con la rigenerazione delle fasce bianche tra l'abitato consolidato e i comparti C2 e C3, consentendo una continuità urbanistica all'intero sviluppo strutturale nord del paese.

#### 21.2 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 21.3 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni commerciali: U2

Funzioni terziarie: U3 Pubblici esercizi, Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 21.4 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S, 38/S, 39/S.
- Le aree destinate alle aree fondiarie, viabilità e standard hanno gli stessi diritti edificatori.
- La compensazione per le aree da cedere al Comune per viabilità e standard, viene attuata nell'ambito del comparto e dei comparti di minimo intervento sulla base delle tabelle di cui all'allegato C del Pug/P.

Diritti edificatori del distretto: **49,22 %** della St di proprietà.

Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 21.5 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St – Ha 6.14.34

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 3.03.36

- Da edificare: Ha. 3.03.36

#### NTA - PUG FRAGAGNANO

- Volumetria da edificare: mc 24.269

Indice di fabbricabilità territoriale – It = 0.55 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = 0.80 mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 600

Abitanti da insediare: n° 202

Tipologie edilizie: isolate .

Indice di copertura: 30%

Altezza max. fabbricati: 7,50 mt.

Numero dei piani fuori terra: 2 (P.T. + 1 P).

Balconi ed aggetti: max. mt. 1,25 su strade anche a fondo cieco in ogni caso 1/10 della larghezza stradale.

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 25% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 50% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt.10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale di due lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco

21.6 ERS . Nel comparto è prevista una superficie minima di mq. 1.535 da destinare a ERS. In tal caso:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 5,00 mc./mq.

Lotto Min. = 300mq.

Altezza massima = mt. 11.50

N. dei piani = PT + 2P

Restano fermi gli altri parametri fissati dalla tabella.

21.7 - STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

#### Art. 22/P - Percentuali perequative

Le percentuali perequative sono state desunte dalla individuazione delle viabilità, standard ed ERS previste nell'elaborato originario di dettaglio delle previsioni programmatiche 1:2000 del PUG adottato il 05.03.2007.

Percentuali di godimento dei Comparti ai fini dell'applicazione della Perequazione Urbanistica:		
C1	%	61,00
C2	%	58.43
C3	%	55,18
C4	%	57,51
C7	%	49.22
C8	%	49.22

#### Art. 23/P - Prescrizioni ed annotazioni dei comparti C1- C2 – C3 – C4 - C7– C8

- I volumi non computabili ai fini del calcolo della volumetria max. consentita sono: i volumi tecnici nei limiti del 3,5% del volume dell'edificio ed il piano cantinato sino al piano di marciapiede secondo le indicazioni della circolare n. 5101 del 2.05.73 della R.P. Ass.to Urban. e LL.PP.;

- Per costruzioni arretrate dai fili stradali possono consentirsi aggetti superiori a quelli indicati in Tabella;

- Nella zona sono ammesse costruzioni per servizi della residenza e per attività artigiane compatibili nella misura del 20% delle volumetrie di zona.

- Il distacco dagli edifici è riferito a pareti finestrate (parete finestrata prospiciente parete cieca – parete finestrata prospiciente parete finestrata).

- L'altezza massima fuori terra dell'eventuale piano seminterrato non può superare, in ogni parte, mt.1,20 da misurarsi dal piano stradale e/o piano terreno di campagna al piano finito di pavimento della copertura del seminterrato (solo per nuovi edifici);

- Tutti i volumi vv.pp. fuori terra compreso il fuori terra dell'eventuale piano seminterrato, sono computabili ai fini volumetrici dell'edificio;

- Non sono da considerare nel computo del volume, i maggiori spessori eccedenti cm.30 sino a cm.25 per elementi verticali di tamponamento ed orizzontali di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi;

- Le aree di rispetto stradale, verde privato, verde ambientale, sono inedificabili anche se accorpati alle costruzioni, valutabili ai fini dell'indice fondiario.

- Per costruzioni arretrate dai fili stradali, la recinzione sulla strada dovrà essere realizzata con muro non più alto di mt.1,00 e sovrastante ringhiera sempre non più alta di mt.1,00.

- Le aree libere del lotto devono essere sistemate a verde secondo l'indice di piantumazione della zona, ad eventuale parcheggio esterno, piscine all'aperto, attrezzature sportive di svago, "gazebo" in legno aperti.

---

### Art. 24/P - Comparto Cd

- *Contesto urbano Cd della trasformazione per residenze ed attività artigiane a bassa densità edilizia.*



#### 24.1 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

MO, MS, RC, RE, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

#### 24.2 - Destinazioni d'uso

Funzioni residenziali: U1

Funzioni terziarie: U3 Servizi all'impresa, Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli)

#### 24.3 - Modalità di attuazione:

- Attuazione con interventi edilizi preventivi PUE convenzionati ad iniziativa pubblica o privata da estendere ad una superficie complessiva non inferiore a 10.000 mq. relativa ad una o più maglie individuate in sede di formazione dei PUE e da definire con le relative viabilità, ai sensi degli artt. 37/S e 38/S.
- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane
- Realizzazione di standard di quartiere
- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità
- Indice di piantumazione molto elevato con alberi di alto fusto e arbusti.
- Applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile"

#### 24.4 - Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale – St – Ha 1.67.16

Superficie fondiaria – Sf – Ha. 0.95.68

- Da edificare: Ha. 0.95.68

- Volumetria totale da edificare: mc 21.049

volumetria per residenze: mc. 7.016

volumetria per attività: mc 14.033

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **1,42** mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria – If = **2.20** mc/mq

Lotto minimo nella predisposizione dei PUE: mq. 400

Abitanti da insediare: n° 70

Morfotipologie : a schiera

Indice di copertura: 32%

Altezza max. fabbricati: 8,00 mt.

Numero dei piani fuori terra: **2 (P.T. + 1 P).**

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Indice di piantumazione: min. il 50% delle aree di pertinenza con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

- Superficie permeabile: 38% del lotto

Distacco dagli edifici: In rapporto all'altezza m/m 1 - Assoluto (tra pareti finestrate) mt.10,00

Distacco dai confini laterali: In rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00 o in aderenza su un confine laterale di due lotti contigui

Distacco dai confini posteriori: in rapporto all'altezza m./m. = 0,5 - Assoluto m. 5,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo e del D.M. 2.04.68 per strade non a fondo cieco

N.B.: Il contesto prevede interventi misti con una volumetria da destinare a residenza dell'artigiano non superiore ad 1/3 rispetto alla volumetria complessiva che non può superare 1500 mc. per fabbricato.

L'alloggio deve essere realizzato al 1° piano dell'edificio.

24.5 - STANDARDS delle previsioni programmatiche: (dettagli nel documento C)

---

### Art 25/P - Contesto della trasformazione per attività produttive in via di formazione - D2 Comparto 2°

Il contesto produttivo è stato sottoposto a piano esecutivo (PIP):

- Approvazione della variante al P.di F. per la realizzazione del Comprensorio D2, delibera del C.C. n. 4 del 2.03.2006;

#### NTA - PUG FRAGAGNANO

- Adozione ed approvazione di opere di urbanizzazione nel Comprensorio D2, 1° stralcio, delibere del C.C. n.15 del 11.09.2006.
- Delibera CIPE 03/2006 e 14/2006 "Realizzazione di interventi a favore dello sviluppo locale"

#### 25.1 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

#### 25.2 - Destinazioni d'uso

Funzioni per attività: U4: Opifici Industriali e Artigianali, Depositi, aree Commerciali

#### 25.3 - Modalità di attuazione:

Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.) ai sensi della L. 865/71, L.R.56/80, L.R.20.01, privata o mista pubblico – privato esteso all'intera zona omogenea, secondo le norme prima descritte e le indicazioni di seguito riportate:

#### 25.4 - Indici e parametri urbanistici generali

Superficie territoriale – St – Ha 23.66.00

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 16.86.00

Volumetria totale da edificare: mc 621.600

Indice di fabbricabilità territoriale – It = **2,63** mc/mq

Indice medio di fabbricabilità fondiaria - If = **3,70** mc/mq (medio)

Lotto minimo : mq. 1000

Morfotipologie : Isolate - in linea - a schiera

Tipologia isolata: Lunghezza prospetti sulla viabilità: max. mt. 45,00 min. 10,00

Per impianti produttivi di media grandezza è consentito l'accorpamento di più lotti per la realizzazione di un unico corpo di fabbrica e per una estensione max di 15.000 mq. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine tra lotti.

Indice di piantumazione: 100 n/Ha delle aree libere con alberature autoctone di tipo mediterraneo.

#### 25.4.1 Indici e parametri urbanistici per lotti della superficie minima di 1000 mq.

- Iff= 4.50 mc/mq la densità edilizia fondiaria è espressa in metri cubi di volume vuoto per pieno per mq di superficie di lotto utile, è misurata secondo le norme del vigente Regolamento Edilizio.

- Il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati della massima sezione orizzontale coperta per i volumi utili (escludendo pensiline, balconi e simili sporgenze e scale esterne) per mq di superficie di lotto utile, e deve essere contenuto nella misura massima di 0,50 mq/mq;

- Altezza massima degli edifici= 9.00 m e non inferiore a 5.00 m.

Nell'ambito dell'altezza max di 9,00 m. è consentita la realizzazione di ammezzati nella misura del 60 % dell'intera superficie coperta, da destinare ad uffici, servizi, deposito, esposizioni al coperto, ecc.

- Tipologia: impianti artigianali, commerciali, depositi, etc. isolati o a schiera

- Distacchi minimi dei corpi di fabbrica dalle strade di piano 10 m. NB. È consentita la realizzazione dei gruppi scale esterni anche se con distacchi inferiori a 10 m.

- Distacchi tra edifici 10 m.

- Distacchi dai confini laterali: 5 m in assoluto o in aderenza

- Distacchi dai confini posteriori: 5 m in assoluto

- Spazi liberi: da utilizzare per stoccaggio, parcheggi, zone a verde

- Parcheggi: piazzali nelle aree libere di pertinenza o all'interno della copertura nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

- Recinzioni: lungo le viabilità di piano altezza max del manufatto= 1.2 m, da realizzarsi in muratura o in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro zincato tipo "orsogrill" dell'altezza di 1,20 m, per un'altezza complessiva di 2,40 m.

#### 25.4.2 Indici e parametri urbanistici per lotti della superficie minima di 2500 mq.

Iff= 3.20 mc/mq la densità edilizia fondiaria è espressa in metri cubi di volume vuoto per pieno per mq di superficie di lotto utile, è misurata secondo le norme del vigente Regolamento Edilizio.

il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati della massima sezione orizzontale coperta per i volumi utili (escludendo pensiline, balconi e simili sporgenze e scale esterne) per mq di superficie di lotto utile, e deve essere contenuto nella misura massima di 0,40 mq/mq;

Altezza massima degli edifici= 10.00 m e non inferiore a 5.00 m.

NB. Nell'ambito dell'altezza max di 10,00 m. è consentita la realizzazione di ammezzati nella misura del 40 % dell'intera superficie coperta, da destinare ad uffici, servizi, deposito, esposizioni al coperto, ecc.

Distacchi minimi dei corpi di fabbrica dalle strade di piano 10 m. NB. È consentita la realizzazione dei gruppi scale esterni anche se con distacchi inferiori a 10 m.

Distacchi tra edifici 10 m.

Distacchi dai confini laterali: 5 m in assoluto o in aderenza nel caso di accoppiamento di due lotti.

È consentita, per necessità produttive, la formazione di impianti singoli su aree di 5000 mq (2 lotti).

Distacchi dai confini posteriori: 5 m in assoluto

Spazi liberi: da utilizzare per stoccaggio, parcheggi, zone a verde

Parcheggi: piazzali nelle aree libere di pertinenza o all'interno della copertura nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione



#### NTA - PUG FRAGAGNANO

Recinzioni: lungo le viabilità di piano altezza max del manufatto= 1,20 m, da realizzarsi in muratura o in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro zincato tipo "orsogrill" dell'altezza di 1,20 m, per un'altezza complessiva di 2,40 m.

25.4.3 Indici e parametri urbanistici per lotti della superficie minima di 4000 mq.

- Iff= 3.00 mc/mq

la densità edilizia fondiaria è espressa in metri cubi di volume vuoto per pieno per mq di superficie di lotto utile, è misurata secondo le norme del vigente Regolamento Edilizio.

- Il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati della massima sezione orizzontale coperta per i volumi utili (escludendo pensiline, balconi e simili sporgenze e scale esterne) per mq di superficie di lotto utile, e deve essere contenuto nella misura massima di 0,40 mq/mq;

- Altezza massima degli edifici= 10.00 m e non inferiore a 5.00 m.

Nell'ambito dell'altezza max di 10,00 m. è consentita la realizzazione di ammezzati nella misura del 40 % dell'intera superficie coperta, da destinare ad uffici, servizi, deposito, esposizioni al coperto, ecc.

- Morfotipologie: impianti produttivi con fabbricati isolati o accoppiati;

- Spazi esterni: piazzali antistanti e posteriori destinati a parcheggio, a verde, per impianti tecnologici esterni, a eventuale scala esterna di accesso al 1° piano;

- E' consentito l'utilizzo di più lotti contigui per la realizzazione di opifici industriali di maggiore consistenza in unico corpo di fabbrica; in tal caso si dovrà esprimere l'Amministrazione sulla richiesta che dovrà essere giustificata con il livello occupazionale prodotto e corredata da relazione d'impatto ambientale ove prevista dalla normativa statale e/o regionale.

- Distacchi minimi dei corpi di fabbrica dalle strade di piano 10 m.

- È consentita la realizzazione dei gruppi scale esterni anche se con distacchi inferiori a 10 m

- Distacchi tra edifici 10 m.

- Distacchi dai confini laterali: 5 m in assoluto o in aderenza nel caso di accoppiamento di due lotti

- Distacchi dai confini posteriori: 5 m in assoluto

- Spazi liberi: da utilizzare per stoccaggio, parcheggi, zone a verde

- Parcheggi: piazzali nelle aree libere di pertinenza o all'interno della copertura.

- Recinzioni: lungo le viabilità di piano altezza max del manufatto= 1.2 m, da realizzarsi in muratura o in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro zincato tipo "orsogrill" dell'altezza di 1.20 m, per un'altezza complessiva di 2,40 m.

25.5 Ripartizione area territoriale:

- Superficie territoriale complessiva: 236.600 mq.

- Per viabilità di spina, complanari e di servizio il 17,50%St= 42.000 mq.

- Per Standards urbanistici di cui all'art. 5 D.M. 2.4.68 n.1444 11% St= 26.000 mq.

- Superficie fondiaria 168.600mq

25.6 Volume complessivo del P.I.P.:

mq 168.600x 3.70 (indice medio)= 621.600 mc

1) il 45% della volumetria complessiva per:

- Lotti della superficie min. di mq.1000

- Iff = 4,50 mc/mq

2) Il 30% della volumetria complessiva per:

- Lotti della superficie min. di mq.2500

- Iff = 3,20 mc/mq

3) Il 25% della volumetria complessiva per:

- Lotti della superficie min. di mq.4000

- Iff = 3,00 mc/mq

25.7 Spazi per servizi:

Aree a servizio delle zone produttive per complessivi 26.000 mq, così distribuiti :

l'11% dell'area territoriale per complessivi 26.000mq, in sede di formazione del Piano esecutivo, sarà destinata ad aree per servizi ed attrezzature pubbliche di seguito riportate:

- Aree per motel, bar, ristorante: mq. 6.000 Iff =1,50 mc/mq , altezza max. mt. 11.00, PT + 2P

- Aree per attrezzature stradali, distributori carburanti, lavaggio autovetture, garage: mq. 4.000

- Aree per servizi pubblici di interesse comune e per aree a verde per complessivi mq. 16.000 da distribuire per:

ricovero automezzi pubblici

centro polifunzionale di servizi e assistenza

verde di rispetto stradale, di arredo urbano e attrezzato

parcheggi pubblici per la sosta di autovetture e di autotreni.

## Art 26/P - Contesto per attività commerciali - Dc

### 26.1 - Modalità di intervento

NE per gli interventi di nuova edificazione

### 26.2 - Destinazioni d'uso

Funzioni per attività: **U4** = insediamenti commerciali, per deposito, esposizione, apparato distributivo per la popolazione residente e fluttuante.

### 26.3 - Modalità di attuazione:

Si darà attuazione mediante PUE ai sensi dell'art 37/S e 38/S con applicazione della perequazione urbanistica.

- Realizzazione delle reti tecnologiche urbane

- Realizzazione di servizi pubblici

- Realizzazione delle infrastrutture della mobilità

- Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

I volumi non computabili ai fini del calcolo della volumetria max. consentita sono:

- I volumi tecnici al piano cantinato sino al piano di marciapiede perimetrale esterno.

- Le recinzioni lungo le viabilità devono essere realizzate con muretto non più alto di mt. 1,20 e sovrastante ringhiera dell'altezza 1,30. Lungo i confini interni stessa recinzione o recinzione con siepi e interposta rete metallica plastificata di protezione dell'altezza di mt. 2,50.

### 26.4 - Indici e parametri urbanistici generali

Superficie territoriale – St – Ha 2.45.77

Superficie fondiaria - Sf - Ha. 1.52.88

Volumetria totale da edificare: mc 30.576

Indice medio di fabbricabilità fondiaria - If = **2,00** mc/mq

Lotto minimo : mq. 2.000

Morfotipologie : Isolate

Indice di copertura: 25%

Altezza max. fabbricati: 8,00 mt.

Numero dei piani fuori terra: **2**

Accessori: uffici per max. mq 80 per intervento

Parcheggi interni: 0,10 mq./mc.

Nell'ambito del lotto è prescritta la realizzazione di parcheggi e piazzali per il 35% dell'area, il restante 40% deve essere destinato a verde (200 N/Ha).

Distacco dagli edifici: Assoluto mt.20,00

Distacco dai confini laterali: Assoluto m. 10,00 o in aderenza

Distacco dai confini posteriori: Assoluto m. 10,00

Distacco dai fili stradali: Secondo le previsioni dello strumento esecutivo, del D.M. 2.04.68 e mt 30,00 dalla SS. 7/ter.

- Superficie permeabile: 50% del lotto

### 26.5 - Aree per servizi pubblici:

Tot. Aree ex art. 5 D.M. 1444/68 mq. 2.457 (1/10 Ha 2.45.77)

Standard da reperire in sede di PUE: mq. 4.090 (aree a verde mq 1.360 e per parcheggi pubblici mq 2.730)

---

## Art 27/P - Contesto per attività terziarie - Dct

### 27.1 - Modalità di intervento:

NE, MO, MS, RC, RE, DR

### 27.2 - Destinazioni d'uso

attività terziarie in genere, negozi o gruppi di negozi, impianti per la distribuzione, depositi e saloni di esposizione, bar, ristorazione, uffici e servizi per la residenza.

### 27.3 - Modalità di attuazione:

Interventi diretti nel rispetto delle vigenti normative regionali di settore.

- E' consentita la realizzazione di uffici e della casa del custode per un max di mc. 350 per ogni area individuata.

- Valgono le annotazioni e prescrizioni di carattere generale delle zone C.

- Per le aree già interessate da edificato esistente sono consentite le trasformazioni di destinazione d'uso con possibilità di utilizzo delle medesime volumetrie degli edifici esistenti con relativi distacchi preesistenti dai confini e dalle strade e degli edifici esistenti, trasformati e/o ristrutturati.

### 27.4 - Indici e parametri

Superficie territoriale – St – Ha 1.35.07

Indice di fabbricabilità fondiaria - If = **2,00** mc/mq

#### 27.4.1 Per NE - DR

Altezza massima = mt. **8.50**

N. dei piani = PT + 1P

Distacchi dalle strade e dai confini: come per la zona Dc

- E' consentita la realizzazione di uffici e della casa del custode per un massimo di mc. 350.

- Valgono le annotazioni e prescrizioni di carattere generale delle zone C.

#### 27.4.2 Per RE:

Per le aree già interessate da edificato esistente sono consentite le trasformazioni di destinazione d'uso con possibilità di utilizzo delle medesime volumetrie degli edifici esistenti con relativi distacchi preesistenti dai confini e dalle strade e degli edifici esistenti, trasformati e/o ristrutturati.

### **Art 28/P - Contesto per attività ricettive e alberghiere - DH**

28.1 - Modalità di intervento: NE

28.2 - Destinazioni d'uso: realizzazione di struttura ricettiva.

28.3 Indici e parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità fondiaria = **1,70** mc./mq.

- Altezza massima = mt. **11.50**

- Indice di copertura: 40%

- Superficie permeabile: 35% del lotto

28.4 Modalità di attuazione:

permesso di costruire singolo

spazi collettivi secondo quanto previsto all'art. 5 del D.M. 1444/68.

aree libere: da destinare a verde, parcheggi, strutture per il tempo libero all'aperto.

Disciplina dell'attività: quanto prescritto dalla vigente legislazione regionale.

---

## **Titolo III Servizi e Infrastrutture**

### **Capo I Servizi**

#### **Art. 29/P – Contesti per servizi pubblici – urbanizzazioni primarie e secondarie**

29.1 – Opere di urbanizzazione primaria:

29.1.1 - Aree per la viabilità urbana, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi

Le aree per la viabilità urbana sono destinate allo svolgimento del traffico meccanico e pedonale.

Gli interventi sono regolati dalle norme di attuazione dei diversi ambiti individuati nella tavola di piano.

29.1.2 - Nei contesti consolidati l'attuazione è operata dalle Amministrazioni pubbliche di competenza e il P.U.G. si attua per interventi diretti.

29.1.3 - Negli ambiti di nuova formazione sottoposti a PUE con l'applicazione del principio perequativo, è prevista la cessione gratuita delle aree al Comune.

Apposita convenzione regolerà l'attuazione da parte dei privati o da parte del Comune e/o amministrazioni di competenza nei casi di monetizzazione degli oneri di realizzazione.

29.1.4 – Opere di urbanizzazione secondaria

Gli interventi nelle aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sono così regolati:

a) Istruzione: si applicano le disposizioni legislative in materia.

b) Edifici di interesse comune: si applicano le disposizioni legislative in materia.

44.1.5 - Attrezzature pubbliche esistenti nei contesti consolidati

Obiettivi

- Conferma dei servizi pubblici e privati di uso pubblico esistenti

- Manutenzione e riqualificazione degli edifici esistenti

Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto, con possibilità di interscambio tra le varie attrezzature senza che ciò costituisca variante al PUG/P

Modalità di intervento:

Manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ampliamenti, demolizione e ricostruzione per gli interventi di nuova edificazione

Destinazioni d'uso: istruzione, interesse comune

Indici: volume esistente maggiorato del 50%

29.1.6 - Attrezzature di nuovo impianto nei contesti di nuova formazione:

Obiettivi

Acquisizione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche con l'assegnazione di un diritto edificatorio simile a quelle prevalentemente residenziale coerentemente al principio di equità di trattamento.

Modalità di attuazione:

Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni distretto perequativo individuato nella tavole di piano con cessione al Comune delle aree per standard.

Indice: rapportato alla tipologia dell'attrezzatura e comunque non superiore all'indice dell'ambito maggiorato del 50%.

Indice di copertura: il 60% dell'area.

Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100mq, 1 arbusto ogni 50mq.

Prescrizioni specifiche (per la realizzazione di opere pubbliche):

E' consentita l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi.

---

### **Art. 30/P – Aree destinate a verde attrezzato**

Dette aree con esclusione delle aree a verde di arredo urbano che saranno realizzate unitamente alle infrastrutture della mobilità, potranno essere realizzate con iniziativa privata oltre che pubblica.

30.1 - Modalità di attuazione nei contesti consolidati:

Intervento edilizio diretto, da parte dell'ente pubblico o da parte privata da regolare con apposita convenzione.

30.2 - Modalità di attuazione nei contesti di nuova formazione:

Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni distretto perequativo individuato nella tavole di piano con cessione delle aree al Comune.

In tal caso il soggetto privato attuatore, stipulerà apposita convenzione con il Comune per regolamentare gli interventi, i tempi di attuazione, la gestione.

In tali aree si potranno prevedere attrezzature sportive in genere, campi da gioco, attrezzature per lo svago, chioschi-bar minimi.

Indice di piantumazione: molto elevato preferibilmente con piante autoctone.

---

### **Art. 31/P - Area Cimiteriale**

31.1 - La zona comprende l'area cimiteriale, i viali di accesso ed i relativi parcheggi esistenti come indicato nella tavola di piano.

Gli interventi fuori terra di nuove costruzioni non possono superare i 5 metri di altezza e realizzate ad un solo piano.

31.2 - L'area cimiteriale di più antica origine è sottoposta a tutela.

In detta area storica sono ammessi solo interventi di restauro conservativo. Ogni intervento nell'area storica sarà sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza Beni Culturali.

31.3 - Nelle aree agricole destinate a fasce di rispetto cimiteriale, non è consentita alcuna edificazione, salvo impianti a rete, aree a verde, utilizzo agricolo.

Per dette aree è consentita l'utilizzazione e l'accorpamento, ai fini della cubatura edificabile nelle aree contigue.

---

### **Art. 32/P - Verde e giardini privati**

Le aree destinate a verde privato, sono riservate alla formazione di giardini privati con divieto di edificazione.

---

### **Art. 33/P – Infrastrutture della mobilità extraurbane, perimetrali di collegamento ed urbane di penetrazione di previsione.**

48.1 - Il disegno delle infrastrutture extraurbane riportate nella tavola della parte strutturale del PUG, ha carattere vincolante.

48.2 – le viabilità di previsione tra le perimetrazioni dei vari comparti che definiscono le diverse zone, sono da computare per la metà della loro superficie tra i comparti che si fronteggiano.

Gli oneri di realizzazione saranno posti a carico dei soggetti attuatori dei PUE che potranno realizzare le opere a fronte di progetti esecutivi. In tal caso il soggetto privato attuatore stipulerà apposita convenzione con il Comune per regolamentare gli interventi, i tempi di attuazione, la gestione.

In caso di monetizzazione e cessione delle aree come regolate dalle norme degli ambiti di riferimento, alla realizzazione farà fronte l'ente pubblico.

---

### **Art. 34/P – Parchi urbani - Contesti F**

#### **34.1 - Parchi urbani esistenti**

##### **34.1.1 F3 (Parco "Della Vita")**

- E' destinato al potenziamento delle caratteristiche vegetazionali esistenti con la piantumazione di essenze mediterranee: pini d'Aleppo, lecci, querce, corbezzoli, lentisco, mirto, rosmarino, olivastro, etc. destinate a piccoli parchi urbani per mitigare e qualificare con aspetti vegetazionali naturali, l'impatto delle aree periferiche produttive.

- L'area è destinata a Parco giochi per bambini (Parco ROBINSON) ed è in corso di realizzazione.

Sono previste strutture per gioco bambini, vialetti e piazzali interni. La recinzione è realizzata in c.a. faccia vista.

##### **34.1.2 F1b (Parco PIP) lungo la Statale 7 ter per Sava**

- L'area F1b è destinata al potenziamento delle caratteristiche vegetazionali esistenti con la piantumazione di essenze mediterranee: pini d'Aleppo, lecci, querce, corbezzoli, lentisco, mirto, rosmarino, olivastro, etc. destinate a piccoli parchi urbani per mitigare e qualificare con aspetti vegetazionali naturali, l'impatto delle aree periferiche produttive.

#### **34.2 - Parchi urbani di nuova formazione**

##### **34.2.1 F1a (Parco di S. Sofia)**

- Nell'area F1a lungo la Statale 7 ter per Sava sono ammesse, previa autorizzazione e parere idrogeologico dell'Ispettorato dell'Agricoltura e delle Foreste, opere di sistemazione delle aree mediante vialetti e radure con ghiaietto, staccionate in legno ed un chiosco di mq. 9,00 da realizzare in legno.

- E' ammesso il potenziamento degli aspetti vegetazionali esistenti.

- Le recinzioni saranno realizzate con muretti in pietra posata "a secco".

- L'area F1a sarà destinata a Parco Urbano a servizio delle zone B e C d'espansione;

## **Art. 35/P - Verde e giardini privati - H2**

Le aree destinate a verde privato, sono riservate alla formazione di giardini privati con piantumazione di essenze prescelte tra quelle locali con alberature prevalentemente ad alto fusto ed arbusteti di tipo mediterraneo. E' vietata l'edificazione.

## **Art. 36/P - Fasce di rispetto nelle aree extraurbane**

Nelle aree agricole destinate a fasce di rispetto della viabilità esistente, della viabilità di previsione e dell'area cimiteriale, non è consentita alcuna edificazione, salvo impianti a rete, aree a verde, opere di pubblica utilità, serbatoi interrati, aree di pertinenza di distributori di carburanti nel rispetto della normativa vigente in materia con relativi servizi accessori e le attività commerciali ad esso connesse non devono superare i 60 mq di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante. Per dette aree è consentita l'utilizzazione e l'accorpamento, ai fini della cubatura edificabile nelle aree contigue.

## **Art. 37/P - Infrastrutture stradali e fasce di rispetto**

- Le infrastrutture stradali individuate negli elaborati del PUG/P destinati alle nuove sedi stradali e alle piste ciclabili generano le fasce di rispetto stradale (D. Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" e D.M. 1444/68). Il disegno delle infrastrutture extraurbane riportate nella tavola del Pug/P, ha carattere vincolante.

- In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi lievi spostamenti dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PUG.

- In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, ove previste, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5.11.2001.

- Le strade esistenti, urbane ed extraurbane, per le quali non sono previsti interventi significativi non sono individuate negli elaborati progettuali del PUG/P; la relativa superficie non genera comunque alcuna edificabilità, né pubblica, né privata, se non diversamente specificato nelle presenti NTA.

- Qualora negli elaborati del PUG/P sia prevista la sovrapposizione delle fasce di rispetto con un Contesto urbano consolidato o con un Contesto della trasformazione, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

- Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni e di parcheggi.

- Nelle strade urbane alberate e in quelle che dovranno essere interessate da interventi di nuova alberatura e di riqualificazione le alberature esistenti dovranno essere tutelate e mantenute tenendo conto delle specie arboree tradizionali e garantendo, in caso di sostituzione, il ripristino di specie arboree simili a quelle dell'impianto originario, mentre le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando specie autoctone appartenenti alla tradizione locale. I progetti di riqualificazione riguardano la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.

- le viabilità di previsione interne ai contesti della trasformazione del PUG/P da individuare in sede di formazione dei PUE, devono avere un larghezza non inferiore a mt. 9,00 e la larghezza dei marciapiedi non inferiore a mt. 1,20.

---

## **Titolo IV Attuazione e Norme Finali**

### **Capo I - Attuazione**

#### **Art. 38/P - Attuazione del PUG**

##### **38.1 – Modalità di attuazione**

Il P.U.G. si attua secondo le previsioni contenute nel presente testo di Norme per i singoli contesti, a mezzo di intervento edilizio diretto e strumenti urbanistici preventivi.

##### **39.2 – Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto è attuato a mezzo del permesso di costruire di cui al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380 del 06.06.2001 e s.m.i., il cui rilascio è disciplinato dal R.E. al quale si rimanda e/o S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 4-bis del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n.122. La realizzazione di opere in zone di uso pubblico avviene per intervento edilizio diretto.

##### **39.3 – Strumenti urbanistici preventivi per l'attuazione del PUG:**

## NTA - PUG FRAGAGNANO

a) I Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica, privata, mista di cui agli articoli 14,15,16,17,18 della Legge Regionale n. 20/2001 da predisporre in conformità di:

- o "Schema di documento regionale di assetto generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) (Legge regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)" di cui alla Del. Reg.le 6 ottobre 2009, n. 1824.
  - o Delibera G.R. 15 settembre 2009, n. 1626 - D.M. 14.01.2008 - Norme tecniche per le costruzioni. Disposizione in merito alle procedure da adottare in materia di controlli e/o autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.
  - o Legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile".
  - o Legge regionale 3 / 2009 del 9 marzo, contenente Norme in materia di regolamento edilizio.
  - o Legge regionale maggio 2008, n. 12 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale".
  - o D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
  - o D. Lgs 152 del 3.04.2006 "Norme in materia ambientale"
  - o Legge n. 106 del 12.07.2011
  - o L.R. n. 21 del 1.08.2011
  - o PUTT/P
  - o PAI
  - o PRAE
  - o Parchi Naturali Regionali
  - o DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 1947 Piani paesaggistico territoriale della Regione Puglia (PPTR) - Adozione dello Schema ai sensi del 2° comma dell'art. 2 della Legge regionale 7 ottobre 2009, n. 20, Norme per la pianificazione paesaggistica (Burp n. 162 supplemento del 15.10.2009).
  - o Norme generali di tutela paesaggistica ed ambientale
- b) I Piani delle aree destinate ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, disciplinati dall'articolo 37 della Legge Regionale n. 56/80, .
- c) I Piani di Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71, disciplinati dall'art. 37 della Legge Regionale n. 56/80.
- d) Pianificazione di cui all'art. 5 della L.R. 20/01 di Programmazione regionale e locale per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione edilizia , di ristrutturazione urbanistica, programmi integrati d'intervento, programmi di recupero urbano.
- d) I Piani di Recupero di cui agli articoli 22, 23 e 24 della Legge Regionale 56/80 e s.m.i., Piani di interventi di recupero Territoriale (PIRT) art. 7.08 NTA PUTT.
- e) I Piani Urbanistici Esecutivi d'Ufficio, nei casi in cui ricorra la condizione previste dalla Legge Regionale n. 20/2001.
- f) I Piani di rigenerazione Urbana di cui alla Legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 "Norme per la rigenerazione urbana".

### Art. 39/P – Fasi di attuazione del PUG

Le fasi di attuazione del P.U.G. saranno informate al criterio di conseguire:

- La realizzazione prioritaria di tutte le urbanizzazioni primarie con particolare riferimento all'armatura stradale principale relativa alle perimetrali di circuitazione dei contesti urbani in via di consolidamento e di nuova formazione sulla base delle risorse disponibili dalle diverse tipologie di finanziamento pubblico e privato;
  - La realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie previste in modo integrato per i contesti in corso di consolidamento e per i contesti di nuova formazione sulla base delle risorse finanziarie rivenienti dai PUE e applicazione della perequazione urbanistica;
  - La realizzazione di ogni opera mirata alla salvaguardia dei beni storici-architettonici- ambientali dei contesti urbani e rurali;
- Il completamento delle infrastrutture delle aree produttive D2 e della viabilità principale e di collegamento con il centro urbano sulla base dei finanziamenti esistenti e le risorse rivenienti dall'attuazione del PIP.

### Art. 40/P – Onerosità del permesso di costruire

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, calcolato in conformità ai titoli III e IV della Legge Regionale n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di piano esecutivo convenzionato da attuare con la perequazione urbanistica valgono i criteri fissati dalle presenti N.T.A. e quanto indicato nella Parte I dei Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) di cui alla Del. Reg.le 6 ottobre 2009, n. 1824; nel caso di permessi di costruire conseguenti a Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa comunale, il contenuto per opere di urbanizzazione sarà commisurato ai costi insediativi individuati dal piano finanziario del PUE.

## Capo 2 – Norme finali

### Art. 41/P - Disciplina delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e PAI

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ed alle NTA del PAI dell'AdiB/P, gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere accompagnati da una relazione tecnica redatta da un geologo, iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità tra le previsioni dello strumento e le condizioni geologiche del sito e dal parere preventivo dell'Autorità competente.



#### **Art. 42/P - Precari edilizi**

La costruzione, anche senza opere fisse nel suolo, e l'installazione di strutture di qualsiasi genere destinate ad usi abitativi, produttivi, di servizi, commerciali, è consentita soltanto quando vi è conformità con la destinazione di zona individuata dal P.U.G.

#### **Art. 43/P – Strumenti urbanistici esecutivi vigenti**

Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del P.U.G. permangono efficaci per le parti non modificate dal P.U.G.

#### **Art. 44/P – Costruzioni irregolari**

La adozione e la approvazione del P.U.G. non costituisce automatica sanatoria di eventuali costruzioni irregolari in esso rappresentati e recepiti in qualsivoglia destinazione di zona.

La regolarizzazione della situazione amministrativa di tali eventuali costruzioni deve seguire le procedure delle specifiche leggi statali e regionali.

#### **Art. 45/P – Rilascio di permesso in deroga**

L'Amministrazione può rilasciare permesso in deroga alle presenti norme previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente a nulla-osta della Giunta Regionale, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo quanto previsto dalle norme regionali e statali vigenti.

#### **Art. 46/P – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto di obbligo relativo all'asservimento al manufatto consentito dall'area che ha espresso la relativa volumetria.

Gli indici di fabbricabilità non possono essere applicati ad aree già asservite o comunque pertinenti ad edifici esistenti per le parti ad esse commisurate.

#### **Art. 47/P - Regolamento Edilizio Comunale**

47.1 La disciplina introdotta dalle presenti norme è integrata dal Regolamento Edilizio Comunale vigente. In caso di contrasto o difformità prevarrà la disciplina introdotta dal PUG e dalle sue NTA.

47.2 Fermo restando quanto stabilito nella disciplina vigente in materia, ulteriore normativa specifica sarà elaborata nella stesura del Regolamento Edilizio relativamente all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, all'edilizia sostenibile, alla qualità urbana, alla tutela e valorizzazione degli insediamenti. Nel regolamento edilizio verranno inoltre individuati ulteriori eventuali meccanismi premiali e di incentivazione al fine di conseguire i seguenti scopi:

- a) autonomia energetica, mediante uso di pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di energia ed acqua calda;
- b) risparmio energetico, mediante uso di sistemi automatici di spegnimento di luci e dispositivi di trasferimento ed amplificazione della luminosità solare;
- c) efficienza termica, mediante l'uso di materiali coibenti e di chiusure verticali ed infissi tecnologicamente avanzati; mediante opportuna esposizione degli edifici, mediante sistemi di ombreggiatura;
- d) risparmio dell'acqua, mediante installazione di riduttori di flusso, mediante raccolta e riutilizzo di acque meteoriche, e mediante trattamento e riutilizzo di acque provenienti da scarichi bianchi.

#### **Art. 48/P – Riferimenti legislativi**

- DM 1444/1968
- Legge 319/1976
- Legge 10/1977
- Legge Regionale 6/1979
- Legge Regionale 56/1980
- DPR 753/1980
- Legge 28 febbraio 1985
- Legge 47/1985
- Legge 183/1989
- Decreto Legge 415/1989
- Legge 38/1990
- Legge 394/1991
- DPCM 23.04.92
- Decreto Legislativo n.285/1992
- Decreto Legislativo 285/1992
- DGR 3819-6090/93
- Legge 36/1994
- Legge 724 /1994
- Legge Regionale 19/1997
- DGR1748 del 15/12/2000
- Legge regionale 20/2001 (LR)

NTA - PUG FRAGAGNANO

- DPR 380/2001
- DM 5 novembre 2001
- Legge 443/2001
- Legge Regionale 11/2001
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5.11.2001
- Decreto Legislativo 301/2002
- Legge 166/2002
- Decreto Legislativo 269/2003
- Legge 326/2003
- Decreto Legislativo 387/2003
- Decreto Legislativo 42/2004
- Legge regionale 3/2005
- Decreto Legislativo 192/2005
- Decreto Legislativo 152/2006
- RR 16/2006
- Legge 244/2007
- Del. GR 35/2007
- Legge Regionale 14/2007
- Legge Regionale 17/2007
- DM 14 gennaio 2008
- Legge Regionale 12/2008
- Legge Regionale 13/2008
- Legge Regionale 14/2008
- Legge Regionale 14/2009

Per quanto altro non contenuto nel presente testo di norme tecniche di esecuzione del PUG si fa riferimento alle leggi statali, regionali e comunitarie vigenti.

---

I Progettisti

Parte Programmatica

Indice

Titolo I Generalità .....	54
Capo I Contenuti, obiettivi, durata ed elaborati del PUG/P.....	54
Art. 1/P - Contenuti, obiettivi e durata del PUG/P.....	54
Art. 2/P- Elaborati del PUG/P .....	55
Titolo II Contesti territoriali.....	55
Capo I Contesti urbani esistenti.....	55
Art 3/P - Settore residenziale - Definizioni -.....	55

Art 4/P - Aree "D" SETTORE PRODUTTIVO - DEFINIZIONI .....	55
TITOLO III - Norme Tecniche d'Attuazione dei contesti del Pug/P .....	55
CAPO I – Contesti Residenziali .....	55
Art. 5/P - Città storica consolidata .....	55
Art. 6/P - Contesto consolidato Ba (1^A).....	56
Art. 7/P - Contesto consolidato Ba (2^A).....	57
Art. 8/P - Contesto consolidato Ba (3^A).....	58
Art. 9/P - Contesto consolidato Bb (1^A).....	59
Art. 10/P - Contesto consolidato Bb (2^A).....	60
Art. 11/P - Contesto consolidato e in via di consolidamento B1 .....	62
Ha. 18.30.20.....	62
Tot. Ha 8.00.50.....	62
Art. 12/P - Contesto consolidato di ERS - Bpeep .....	63
Art. 13/P - Contesti ERS.....	64
Art. 14/P - Contesto consolidato D1 .....	65
Capo II Contesti Urbani della Trasformazione.....	65
Art 15/P - Direttive per l'attuazione dei Comparti perequativi .....	65
Art 16/P - Comparto C1 .....	65
Art 17/P - Comparto C2 .....	67
Art 18/P - Comparto C3 .....	68
Art 19/P - Comparto C4 .....	69
Art 20/P - Comparto C7 .....	70
Art 21/P - Comparto C8.....	71
Art. 22/P - Percentuali perequative.....	72
Art. 23/P - Prescrizioni ed annotazioni dei comparti C1- C2 – C3 – C4 - C7– C8 .....	72
Art. 24/P - Comparto Cd.....	73
Art 25/P - Contesto della trasformazione per attività produttive in via di formazione - D2 Comparto 2° .....	74
Art 26/P - Contesto per attività commerciali - Dc.....	76
Art 27/P - Contesto per attività terziarie - Dct .....	76
Art 28/P - Contesto per attività ricettive e alberghiere - DH.....	77
Titolo III Servizi e Infrastrutture.....	77
Capo I Servizi .....	77
Art. 29/P – Contesti per servizi pubblici – urbanizzazioni primarie e secondarie.....	77
Art. 30/P – Aree destinate a verde attrezzato .....	78
Art. 31/P - Area Cimiteriale.....	78
Art. 32/P - Verde e giardini privati.....	78
Art. 33/P – Infrastrutture della mobilità extraurbane, perimetrali di collegamento ed urbane di penetrazione di previsione.....	78
Art. 34/P – Parchi urbani - Contesti F .....	78
Art. 35/P - Verde e giardini privati - H2.....	79
Art. 36/P - Fasce di rispetto nelle aree extraurbane .....	79
Art. 37/P - Infrastrutture stradali e fasce di rispetto.....	79
Titolo IV Attuazione e Norme Finali .....	79
Capo I - Attuazione.....	79

NTA - PUG FRAGAGNANO

Art. 38/P - Attuazione del PUG .....	79
Art. 39/P – Fasi di attuazione del PUG .....	80
Art. 40/P – Onerosità del permesso di costruire .....	80
Capo 2 – Norme finali .....	81
Art. 41/P - Disciplina delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e PAI.....	81
Art. 42/P - Precari edilizi .....	81
Art. 43/P – Strumenti urbanistici esecutivi vigenti.....	81
Art. 44/P – Costruzioni irregolari.....	81
Art. 45/P – Rilascio di permesso in deroga.....	81
Art. 46/P – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità .....	81
Art. 47/P - Regolamento Edilizio Comunale .....	81
Art. 48/P – Riferimenti legislativi.....	81