

CITTA' DI TRANI
PIANO URBANISTICO GENERALE
legge regionale n.20/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DELLE ATTIVITA' EDILIZIE E INFRASTRUTTURALI

Adeguato a:
Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29
Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109
Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480
"Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ.
"Conferenza di Servizi" del 16.10.2008

Piano Urbanistico Generale
NTA
Norme Tecniche di Attuazione

1 - Disposizioni generali

- 1.01 - Finalità del PUG
- 1.02 - Attuazione del PUG
- 1.03 – Elaborati costituenti il Piano Urbanistico Generale
- 1.04- Efficacia degli elaborati del PUG
- 1.05 – Adeguamento ai contenuti delle “Conferenze di Servizi”

2 - Definizioni

- 2.01- Gli interventi costruttivi
- 2.02 - Indici edilizi, parametri, definizioni
- 2.03- Applicazione degli indici edilizi
- 2.04- Destinazioni d'uso
- 2.05- Legittimazione degli interventi
- 2.06- Territorio comunale: le zone omogenee (DIM 1444/1968)
- 2.07- Territorio comunale: il paesaggio tutelato dal PUTT/P- Puglia
- 2.08- Territorio comunale: gli ambiti tutelati dal PAI- Piano di Assetto Idrogeologico
- 2.09- Rischio idrogeologico: salvaguardia e sicurezza idraulica

3 - Zone di uso pubblico

- Art. 3.01 – Aree di uso pubblico
- Art. 3.02 - Aree per le urbanizzazioni primarie (UP)
- Art. 3.03 - Aree per le urbanizzazioni secondarie (US)
- Art. 3.04 - Aree per attrezzature e impianti di interesse generale (già zona F)
- Art. 3.05 - Zona litoranea
- Art. 3.06 – Aree per edilizia giudiziaria (EG)

4 – Zone destinate ad attività produttive

- Art. 4.01 – Zone produttive: suddivisione, norme generali
- Art. 4.02 – Zone per attività agricole “E1” – ATE “E”
- Art. 4.03 – Attività complementari insediabili nelle zone agricole “E1” – ATE “E”
- Art 4.04 – Zona agricola “E2” – ATE “E” per attività di trasformazione prodotti agricoli ed attività zootecniche insediabili nelle zone agricole
- Art. 4.05 – “ZRT” Zona di recupero territoriale
- Art. 4.06 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero: norme generali e procedure
- Art. 4.07 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero: aree già impegnate da attività estrattive (AR)
 - 4.07.1- Norme generali
 - 4.07.2- Norme specifiche per la zona “AR-Palumbariello”
- Art. 4.08 - Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali estesi (ATE)
 - 4.08.1- Definizioni
 - 4.08.2. Zona agricola “E3” Ambito territoriale esteso “A”: localizzazione e interventi ammessi
 - 4.08.3. ” Ambito territoriale esteso “B”: Interventi ammessi
 - 4.08.4. Zona agricola “E4” Ambito territoriale esteso “C”: Interventi ammessi
 - 4.08.5. Zona agricola “E5” Ambito territoriale esteso “D”: interventi ammessi
 - 4.08.6. “Territori costruiti”
- Art. 4.09 – Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali distinti (ATD)
 - 4.09.1 - Gli ambiti territoriali distinti
 - 4.09.1a. - Individuazione
 - 4.09.1b. - Regimi di tutela
 - 4.09.1c. - Prescrizioni
 - 4.09.2. - Reticolo morfo-idrologico
 - 4.09.2.1- Norme generali
 - 4.09.2.1 a. – Individuazione
 - 4.09.2.1 b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi
 - 4.09.2.2- Norme ex Piano di Assetto Idrogeologico PAI
 - 4.09.3. - Versanti e crinali
 - 4.09.3a. – Individuazione
 - 4.09.3b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi
 - 4.09.4. - Costa
 - 4.09.5. - Area boscata
 - 4.09.5a - Area di pertinenza ed area annessa: interventi ammessi
 - 4.09.6- Zona umida

- 4.09.6.a. – Area di pertinenza
- 4.09.6.b. – Area annessa
- 4.09.7. - Beni archeologici
 - 4.09.7 a. - Area di pertinenza
 - 4.09.7b.- Area annessa
 - 4.09.7c. – Tracciato tratturale
- 4.09.8. - Beni architettonici
 - 4.09.8 a. - Area di pertinenza
 - 4.09.8b.- Area annessa
- 4.09.9.1 – Beni strutturanti il paesaggio agrario: colture strutturanti il paesaggio (ulivo, vigneto)
- 4.09.9.2. – Invariante Strutturale - Beni diffusi del paesaggio agrario
- Art. 4.10 - Zona “D” per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate
 - 4.10.1 – Zona produttiva “D1”
 - 4.10.1.1-Zona D1-Produttiva esistente ad alta densità (Iff=2,50 mc/mq)
 - 4.10.1.2 – Zona “Ds.ad”- Produttiva speciale ad alta densità (Iff=2,50)
 - 4.10.1.3 – Zona “D1e”- Produttiva di completamento ad alta densità (Iff=2,50)
 - 4.10.2. – Zona produttiva D2
 - 4.10.2.1- Zona D2- produttiva esistente intensiva (Iff = 2,00 mc/mq)
 - 4.10.2.2- Zona D2e- produttiva intensiva di completamento (Iff = 2,00mc/mq)
 - 4.10.2.3- Zona D2e-bis- produttiva intensiva di completamento
 - 4.10.2.3- Zona D2e-bis- produttiva intensiva di completamento**
 - 4.10.3- Zona “D3”- produttiva di nuovo insediamento (Iff=2,00 mc/mq)
 - 4.10.4. – Zona “DT/ D1” produttiva-turistica (Iff=2,50 mc/mq)
 - 4.10.5. – Zona “Dsp” (Iff= 1,00 mc/mq)
- Art. 4.11 – Zona integrata commerciale terziaria “Ci” (Iff= 1,00 mc/mq)

5 - Zone residenziali

- Art. 5.01 - Destinazioni e suddivisioni
- Art. 5.02 - Aree per i servizi alla residenza (US)
- Art. 5.03 - Aree per le attrezzature di uso pubblico e di interesse generale (F)
- Art. 5.04 - Comparto perequato (Cp)
- Art. 5.05 - Trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 5.06 - Piantumazione delle aree scoperte

6 - Articolazione delle zone residenziali

- Art. 6.01 - Zona residenziale “A1” – Centro antico
- Art. 6.02 - Zona residenziale “A2” – Centro storico
- Art.6.03 - Zona residenziale di completamento “B”
 - 6.03.1- Norme generali
 - 6.03.2. Modalità di intervento
 - 6.03.2 – Zona “B”: Parametri edilizio-urbanistici
 - 6.03.4- Zona B pianificata
 - 6.03.5- Maglia pianificata (Mp)
- Art. 6.04 – Zona residenziale omogenea B speciale (Bs)
 - 6.04.1- Zona omogenea speciale Bs: norme generali; “comparti perequati”
 - 6.04.2 – Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità (Bs.ad)
 - 6.04.2.1- Edilizia residenziale
 - 6.04.2.1 bis–Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario(Coss/1,2,2bis,3)
 - 6.04.2.2 6.04.2.2- Edilizia non residenziale
 - 6.04.3 – Zona residenziale di completamento speciale a bassa densità (Bs.bd)
 - 6.04.3.1- Edilizia residenziale
 - 6.04.3.2- Edilizia non residenziale
 - 6.04.4 – Zona residenziale speciale definita (BSD)
- Art. 6.05 – Zona “AL” – Zona residenziale alberghiera
- Art. 6.06 – Zona “SI” – Zona residenziale semintensiva
- Art. 6.07– Zona “EA” – Zona residenziale estensiva alta
- Art. 6.08.1 – Zona “ES” - Zona residenziale estensiva
- Art. 6.08.2 – Zona “ES.AL” - Zona residenziale estensiva con destinazione alberghiera
- Art. 6.09 – Zona “ES.S” - Zona residenziale estensiva speciale
 - 6.10.1 – Zona “Ce”- Zona per edilizia residenziale pubblica
- Art. 6.10.2 – Zona “Se” – Aree per servizi per la residenza
- Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)
 - 6.11.1 – Direttive strutturali
 - 6.11.2 – Direttive strutturali di tutela
 - 6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest”
 - 6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico”
 - 6.11.2.3- Contesto territoriale “Alberolongo”
 - 6.11.2.4- Contesto territoriale “costa est”
 - 6.11.3/14- Comparti

7- Edificazione e fruizione dei servizi per la residenza (Se)

- Art. 7.01 - Le aree per i servizi per la residenza nelle zone residenziali edificate
- Art. 7.02 - Asili nido, scuole materne e dell'obbligo
- Art. 7.03 - Chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali
- Art. 7.04 - Parchi ed attrezzature per giochi
- Art. 7.05 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

8- Edificazione e fruizione delle attrezzature di interesse generale (già F)

- Art. 8.01 – Aree per edilizia e attrezzature per l'istruzione superiore (F1)
- Art. 8.02 – Aree per edilizia e attrezzature per la sanità e per l'assistenza sociale e sanitaria (F2)

9- Impianti e attrezzature urbane

- Art. 9.01 – Aree cimiteriali
- Art. 9.02 – Impianti tecnologici (Fs)

10 – Norme finali

- Art. 10.01 – Disposizioni relative ai piani urbanistici esecutivi e i comparti
- Art. 10.02 – Varianti ai piani urbanistici esecutivi vigenti
- Art. 10.03 – Demolizione e ricostruzione di edifici
- Art. 10.04 – Rispetto delle alberature di alto fusto
- Art. 10.05 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità
- Art. 10.06 – Cambiamenti di destinazione d'uso
- Art. 10.07 – Edifici abusivi
- Art. 10.08 – Autorizzazioni e permessi di costruire in deroga
- Art. 10.09 – Costruzioni provvisorie
- Art. 10.10 – Comparti di intervento e fasi di attuazione del PUG
- Art. 10.11 – Delimitazione del centro abitato
- Art. 10.12 – Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi
- Art. 10.13 – Tolleranze di costruzione
- Art. 10.14 – Allineamenti stradali
- Art. 10.15 – Adeguamento alla disciplina vigente

1 - Disposizioni generali

1.01 - Finalità del PUG

1. Le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del PUG, integrativi della disciplina edilizia del Regolamento Edilizio e di Igiene Edilizia, costituiscono gli strumenti per:

- a- la definizione dell'assetto strutturale del territorio comunale, finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione della sua identità ambientale, storica e culturale;
- b- la definizione delle previsioni programmatiche finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale,
- c- la operativa applicazione del principio della perequazione.

1.02 - Attuazione del PUG

1. Il PUG, in esecuzione della legge Regione Puglia n.20/2001, e successive modifiche ed integrazioni, e della legge Regione Puglia 12.02.1979, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di seguito riportate e le rappresentazioni degli elaborati grafici.

2. L'attività edificatoria nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale, pertanto, è regolata dal PUG; è soggetta alle disposizioni di legge e, per quanto non in contrasto con il PUG, alle disposizioni degli altri regolamenti comunali.

1.03 – Elaborati costituenti il Piano Urbanistico Generale

1. Gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico Generale, in conformità ai disposti della LR 20/2001 sono:

A. Relazione generale

C. Regolamento Edilizio

D. Relazione tecnica integrativa

Analisi

Tav 1	territorio comunale: inquadramento territoriale e connessione con i centri abitati confinanti	1:25.000
Tav 2/a	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 2/b	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 3/a	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 3/b	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 4/a	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/b	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/c	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/d	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/e	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 5/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/c	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/d	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/e	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
TAv.5bis/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento "Zone residenziali di nuovo impianto"	1:5.000
Tav. 5bis/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento "Zone residenziali di nuovo impianto"	1:5.000
Tav. 5tris	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento delle aree per servizi	1:5.000

Pug strutturale

B. Norme Tecniche di Attuazione

Tav 6	territori costruiti	1:5.000
Tav.7.1/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell'insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Tav.7.1/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell'insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Elab. 7.1/c	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Atlante dei beni architettonici ed archeologici	varie
Tav.7.1/d	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Centro storico: tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della zona omogenea A2	1: 2.000
	allegato - Zona A2: analisi dello stato dei luoghi e rilievo fotografico	varie
Tav 7.2/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000

Tav 7.2/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000
Tav 8.1/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8.1/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8.2/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/c	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/d	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/e	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 9.1/a	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.1/b	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.2/a	viabilità PUG	1:5.000
Tav 9.2/b	viabilità PUG	1:5.000
Tav 10	definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela	1:5.000
Elab. 10.1	atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue	varie

Pug programmatico

Tav 11/a	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/b	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/c	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/d	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/e	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000

1.04- Efficacia degli elaborati del PUG

1. Le tavole allegate alla Relazione, costituenti le "basi" cartografiche su cui sono state riportate le analisi e su cui è stato costruito il progetto del PUG, sono state derivate da quelle in possesso del Comune e dalla traslazione adeguata delle tavole del PUTT/P. Esse, conseguentemente, non costituiscono documentazione esaustiva della situazione dei luoghi alla data del febbraio 2006, ma vanno considerate esclusivamente come supporti cartografici per le analisi e per il progetto del Piano Urbanistico Generale.

2. Le indicazioni contenute nelle tavole in scala 1:5.000 prevalgono su quelle in scala 1:10.000; analogamente, quelle delle tavole in scala 1:10.000 prevalgono su quelle in scala 1:25.000.

3. In caso di discordanza o di indicazione errata, le indicazioni scritte prevalgono su quelle grafiche.

In caso di discordanza, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio.

4. I contenuti della Relazione e dei suoi inserti ed allegati, e cioè tutti gli elaborati "A", compresi gli studi ed i piani allegati, non producono effetti normativi e/o prescrittivi, dovendosi ritenere soltanto "illustrativi" del progetto del Piano Urbanistico Generale.

Sono da ritenersi prescrittivi, di contro, i contenuti degli elaborati R.E., N.T.A., Zonizzazione.

5. D'ora in avanti il Piano Urbanistico Generale sarà indicato con il solo "PUG".

2 - Definizioni

2.01- Gli interventi costruttivi

Le opere sottoposte alla disciplina del presente RE sono costituite dagli interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi:

2.1.1- per **interventi costruttivi**, le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive, rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;

2.1.2- per **trasformazioni**, le azioni costruttive per realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente;

2.1.3- per **riqualificazione**, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

2.02 - Indici edilizi, parametri, definizioni

1. Le definizioni, di seguito riportate, sono funzionali alla applicazione del PUG, valgono all'interno dello stesso e per tutti gli effetti da esso causati, e ad esse fanno riferimento i termini usati nell'articolato normativo.

2. Le definizioni degli indici edilizi specificano le norme sui minimi "standard" residenziali previsti dal DIM 1444/02.04.1968 che si applicano in ogni "zona omogenea" qualunque sia il modo di attuazione del PUG.

3. Con la finalità di consentire una organica lettura del presente articolato, si riportano tal quali le definizioni dell'art.2 del Regolamento Edilizio.

2.2.1- Indici riferiti agli abitanti

a) Superficie lorda abitabile = mq 30 per abitante di cui mq 25 destinati alla abitazione e mq 5 destinati ai servizi di prima necessità.

b) Volume lordo abitabile = mc 100 per abitante di cui mc 80 destinati all'abitazione e mc 20 destinati ai servizi di prima necessità.

2.2.2- St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è misurata al lordo della metà delle strade di PRG e di quelle esistenti che contornano la maglia di intervento, ed al lordo delle eventuali fasce di rispetto stradale e della viabilità prevista in progetto all'interno della maglia stessa.

2.2.3- Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è pari alla superficie dell'area interessata dalla costruzione al lordo delle eventuali strade esistenti e a costruirsi, se ancora di proprietà privata, sempre che queste ultime non siano state già utilizzate, oggetto di prescrizioni e/o condizionamenti per il rilascio di licenze edilizie e/o concessioni e/o PdC, intese a renderle pubbliche o di uso pubblico. In tali ultimi casi la Sf sarà computata al netto delle strade.

2.2.4- It = Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie territoriale St (espressa in mq).

2.2.5- If = Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie fondiaria (espressa in mq).

2.2.6- Ds = densità territoriale

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti e la superficie territoriale espressa in ettari.

2.2.7- Sm = superficie minima di intervento

Sf minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto, oppure St minima richiesta per ogni strumento urbanistico di esecuzione.

2.2.8- Sc = Superficie coperta

E' rappresentata dalla proiezione verticale di tutte le superfici chiuse perimetralmente costituenti l'edificio.

2.2.9- Su = superficie utile,

E' la superficie in mq di pavimento dell'unità immobiliare, al netto delle strutture murarie, degli ingombri delle tramezzature e dei vani porte e finestre;

2.2.10- Sa = superficie accessoria,

E' la superficie in mq, destinata a servizi e accessori, per attività diverse da quelle residenziali;

2.2.11- Snr = superficie non residenziale,

E'' la superficie in mq destinata a servizi e accessori al servizio dell'abitazione, quali balconi, logge, cantinole, locali di deposito, terrazzi, ballatoi, (misurati tutti al netto delle murature, tramezzi e vani porte e finestre), tettoie, scale e ascensori, locali per impianti tecnologici, vani e androni d'ingresso, spazi per riunioni, parcheggi e autorimesse entro e fuori terra compresi i relativi spazi di manovra;

2.2.12- Sc = superficie complessiva,

E'' la superficie in mq formata dall'insieme dalla superficie utile (Su) più il 60% della (Snr) e della (Sa), da ridurre, quest'ultima, al 40% per l'edilizia a destinazione produttiva prevalente;

2.2.13- Hp = altezza lorda dei piani

E'' rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi piani di calpestio.

2.2.14- Hn = Altezza netta dei piani

E'' rappresentata dalla differenza tra la quota del pavimento di calpestio e quella dell'intradosso del soffitto. Nel caso di solaio a travetti intradossati o cassettoni, l'altezza si misurerà dal lembo inferiore delle nervature; nel caso di ambienti con plafoni chiusi, l'altezza si misura all'intradosso dello stesso. Per le costruzioni a volta, a trullo, a converse, o similari, l'altezza è data dalla differenza tra la quota del piano di calpestio e quella dell'imposta della volta o del cono. I locali abitabili con soffitto inclinato piano dovranno avere l'altezza minima di m 2,00.

2.2.15- H = Altezza

2.2.15.a- Hmax, l'altezza massima del fabbricato è la maggiore delle altezze sui vari prospetti;

2.2.15.b- Per gli edifici coperti a terrazzo, l'altezza del prospetto si misura a partire dal punto medio dell'intersezione della sistemazione esterna (approvata contestualmente al progetto) con la parete verticale da misurare, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

2.2.15.c- Per gli edifici coperti a falda, a volta, a conversa ed a trullo, l'altezza, misurata con le stesse modalità di cui sopra, è riferita al lembo superiore del bordo esterno del canale di gronda, oppure all'intersezione tra l'intradosso della falda aggettante ed il piano verticale del prospetto.

2.2.15.d- Nel caso di prospetti che presentino arretramenti, l'altezza della parete, con le modalità di cui sopra, è misurata fino al piano di arretramento, sempre che l'arretramento stesso sia in rapporto di almeno 1 a 1 con l'altezza del corpo arretrato. L'arretramento può essere utilizzato una volta sola fino al massimo di m 4,00.

2.2.15.e- Nel computo delle altezze non sono considerate le parti di fabbricato costituenti alloggiamento dell'impianto ascensori, gabbie di scale, canne di aerazione o simili, la cui costruzione in eccedenza è tollerata, purché non sia giudicata sconveniente in linea estetica. Tali volumi devono essere comunque dislocati verso l'interno del fabbricato e devono avere la minima dimensione funzionale.

2.2.15.f- Quando un edificio è costruito all'angolo di due strade di diversa larghezza, oppure quando un edificio prospetti due tratti di strada contigui e di diversa larghezza e il prospetto corrispondente allo spazio più largo abbia un'estensione di almeno m 12, l'altezza competente a tale spazio, può essere mantenuta anche lungo quello più stretto, fino ad uno sviluppo massimo di m 12.

2.2.15.g- L'estensione lungo lo spazio più stretto si misura, in caso di smusso dello spigolo dell'edificio, dal vertice dell'angolo formato dai due allineamenti stradali concorrenti.

2.2.16- Il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi è quello che emerge dal terreno sistemato conformemente al progetto approvato; sono esclusi dal computo i porticati soltanto se destinati ad uso collettivo; sono comprese le autorimesse, se sono coperte e chiuse su più di 2 lati.

2.2.16.a- Il volume complessivo, in mc, è quello risultante dalla somma dei volumi di ciascun piano, costituiti dallo spazio compreso tra gli estradossi di due solai orizzontali conseguenti, relativamente alla superficie coperta di piano; nel caso del solaio superiore inclinato l'altezza da considerare è quella media.

2.2.16.b- Nel volume complessivo non vanno computati: 1) i volumi entroterra, sottostanti il fabbricato e le sistemazioni esterne, se in aderenza al perimetro del fabbricato, 2) i volumi tecnici, 3) le camere d'aria delle pareti ventilate dei prospetti e quelle di estradosso, i sottotetti non praticabili, e la parte dei vani scala sovrastante la linea di gronda o la copertura piana; i volumi delle serre captanti e delle torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico e idrico; 4) nell'edificato esistente le variazioni di volume conseguenti all'adeguamento alle norme di sicurezza e igieniche, ed all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2.2.16.c- i volumi tecnici, sono quelli destinati ad ospitare impianti tecnologici aventi un rapporto di strumentalità necessaria per l'utilizzazione dell'edificio, quali vani ascensori (vano corsa e sala macchinari), locali per impianti termici e quadri elettrici, impianti idrici di accumulo (serbatoi) e di pressurizzazione (autoclavi), parti dei vani scala (torrini) ricadenti al di sopra della linea di gronda o del piano terrazzo. Essi sono commisurati alle esigenze funzionali ed alla consistenza degli edifici di riferimento. Non sono volumi tecnici quelli svolgenti mere funzioni complementari all'abitazione, quali soffitte, locali di sgombero, stenditoi chiusi. Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), i volumi tecnici, se non distinguibili dai volumi tecnologici, sono considerati nella misura del 5% dei volumi esclusivamente tecnologici;

2.2.16.d- il volume delle sopraelevazioni: per le sole sopraelevazioni su manufatti edilizi esistenti con il solo piano terra prima dell'adozione del PUG (o PRG), il volume totale si ottiene sommando al volume nuovo previsto dal progetto, il prodotto della superficie lorda complessiva di piano terra per un'altezza teorica di m 3,20, sempre che quella reale non ecceda i m 5,00 misurati con le modalità di cui al presente articolo; in tale caso il volume da considerare è quello eccedente.

2.2.16.e- Le verande, (per verande si intendono vani siti sul perimetro esterno dell'edificio, coperti e chiusi con muri per almeno il 75% del loro perimetro totale, non costituiscono volume se la loro superficie non eccede il 15% della superficie chiusa del piano di riferimento (esclusa la superficie della veranda stessa). La parte eccedente il 15% è da considerarsi volume a tutti gli effetti;

2.2.16.f- Il volume delle costruzioni coperte con volte e/o con pseudovolte (trulli, cannuciate, plafoni chiusi, ecc.) il volume è dato dal prodotto della superficie, al netto delle murature, per l'altezza interna misurata dal piano di calpestio fino all'imposta della volta/pseudovolta; nel caso di imposta a quota inferiore a m 1,50 dal pavimento, il volume è dato dal prodotto della superficie, al netto delle murature, per l'altezza pari ai 2/3 di quella interna misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso della chiave della volta/pseudovolta.

2.2.17- $Q =$ Rapporto massimo di copertura

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate sul terreno; è espresso in percentuale.

2.2.18- Distanze

2.2.18.1- $D_c =$ Distanze dai confini.

E' rappresentata dal minimo distacco tra i vari prospetti del fabbricato ed i confini del lotto stesso.

2.2.18.2- $D_f =$ Distacco tra fabbricati.

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza.

2.2.18.3- I balconi sporgenti, anche se delimitati da parapetti pieni, non vengono computati ai fini delle distanze; vengono invece computati i bow-windows e le verande chiuse.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici non si applicano alle pareti di un edificio prospicienti un suo spazio interno.

2.2.19- pareti finestrate

Sono le pareti esterne dell'edificio, con presenza di finestre di stanze abitabili o costituenti vedute; comprendono i fronti degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio.

2.2.20- spazi interni scoperti

2.2.20.1- Si intendono per spazi interni scoperti le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati i seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00;

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

2.2.20.2- Affacci sugli spazi interni:

a- Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

b- Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

c- Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

d- Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

e- Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

2.2.20.3- I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

2.2.21- pensilina

Elemento per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formato da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali; se permeabile alla pioggia ed utilizzato per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, etc., non è computato nella Sc;

2.2.22- chiostro

Manufatto provvisorio, di superficie, altezza e volume modesto, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di custodia e di altre attività complementari e compatibili;

2.2.23- vano

E'' lo spazio coperto delimitato da pareti su ogni lato, anche se non tutte raggiungenti il soffitto del vano;

2.2.24- stanza

E'' il vano destinato ad abitazione (letto, pranzo, studio, soggiorno, etc.) avente luce ed aria diretta, con altezza tra pavimento e soffitto di valore non inferiore al minimo prescritto per essere abitabile;

2.2.25- vani accessori

Sono i vani destinati a funzioni accessorie dell'abitazione, quali bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc.;

2.2.26- altri vani

Sono i vani che, pur appartenendo allo stesso edificio, non sono né stanze né vani accessori, quali botteghe, magazzini, soffitte, etc.;

2.2.27- alloggio

E'' l''insieme di uno o più vani destinati ad abitazione;

2.2.28- fabbricato e/o edificio

E'' qualunque costruzione coperta, delimitata da muri, con uno o più accessi da vie o spazi aperti; è residenziale se adibito, in modo prevalente, ad uso abitativo.

2.2.29- sagoma

la sagoma di un edificio è definita in termini geometrici e urbanistici. In termini geometrici la sagoma di un edificio è costituita dal minimo inviluppo spaziale che comprende ogni e qualsiasi suo punto esterno, fuori terra ed entro terra. Ne fanno parte, pertanto, gli elementi edilizi di contorno quali: tetti; balconi (in aggetto e incassati); porticati; logge a qualsiasi livello; aggetti e modanature; cornicioni e gronde; collegamenti verticali coperti e scoperti; volumi tecnici ubicati entro terra, sulle superfici verticali o subverticali, sulle coperture. In termini urbanistici la sagoma di un edificio è costituita dalla somma delle superfici lorde abitabili presenti nello stesso a qualsiasi livello e comunque utilizzate, sia per la residenza sia per qualsiasi attività.

2.2.30- comparto edilizio

E'' un'area delimitata, con o senza presenza di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, comportano progettazione planovolumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area, con l'utilizzo del principio della perequazione, regolata da patti convenzionali pubblico-privati;

2.2.31- SU = Superficie per opere di urbanizzazione

2.2.31.1- SUP = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla tabella C della legge regionale n. 6/79 e sue integrazioni e modifiche.

2.2.31.2- SUS = Superficie per opere di urbanizzazioni secondarie

Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie definite dalla tabella C della legge regionale n. 6/79 e sue integrazioni e modifiche.

2.2.31.3- Sp = Superficie permeabile

E' la superficie fondiaria che deve essere permeabile in modo profondo alle acque.

2.2.31.4- Ipe = Indice di permeabilità

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (Ipef) oppure tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Ipet).

2.2.31.5- DA = Densità arborea

E' il numero di alberi di alto fusto presenti o da mettere a dimora nella superficie fondiaria (DAf) oppure nella superficie territoriale (DAt).

2.2.31.6- Dar = Densità arbustiva

E' il numero degli arbusti presenti o da mettere a dimora nella superficie fondiaria (Darf) oppure nella superficie territoriale (Dart).

2.2.31.7- Ipi = Indice di piantumazione

E' il numero degli alberi di alto fusto presenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (IpiF) oppure di superficie territoriale (Ipit). (oss.96)

2.2.32- Area a bosco, area a macchia e/o olivastro, area con elementi vegetazionali diffusi.

2.2.32.1- L'area "a bosco, a macchia e/o olivastro, e/o oliveto "storico", con elementi vegetazionali diffusi", è costituita dalla "area di pertinenza" (il sedime) e dalla "area annessa" (di rispetto).

2.2.32.2- Si considerano boschi i terreni su cui predomina la vegetazione di specie legnose in associazioni spontanee o di origine artificiale la cui area di incidenza (proiezione sul terreno della chioma degli alberi, degli arbusti e dei cespugli) non sia inferiore al 20%, e si considerano macchie gli arbusteti e le macchie risultanti sia da situazioni naturalmente equilibrate sia da degradazione dei boschi. Si considerano boschi e/o macchie anche le radure, le soluzioni di continuità e le aree agricole di superficie inferiore a 10 ettari ad essi interne, e negli stessi marginalmente comprese con almeno i 3/4 del loro perimetro.

2.2.32.3- Non si considerano come bosco o macchia: gli appezzamenti di terreni che, pur con i requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 2.000 mq e distanza da altri appezzamenti a bosco o a macchia di almeno 300 m, misurati fra i margini più vicini; le piantagioni di arboricoltura da legno di origine artificiale su terreni precedentemente non boscati.

2.2.32.4- L'area annessa al bosco, contigua sul perimetro dell'area di pertinenza, è quella che risulta connessa in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bosco o la macchia ed il suo intorno espresso in termini prevalentemente ambientali (vulnerabilità sia da insediamento sia da dissesto idrogeologico sia ecologico in senso generale).

2.2.32.5- La estensione dell'area boscata è definita nell'elaborato del PUG rappresentativo della zonizzazione. La estensione dell'area annessa è definita, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, nelle NTA.

2.2.33- Aree protette

2.2.33.1- Le aree naturali protette (LN n.394/1991, LR n.19/1997 e smi) sono costituite dalle formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche, biologiche, che hanno un rilevante valore naturalistico e ambientale. Sono individuate e tutelate con specifica disciplina di livello comunitario, nazionale e locale. Tali sono anche le zone faunistiche definite dalla LR 10/1984 come oasi di protezione, zone di ripopolamento e cattura, zone umide, e le zone di riserva orientata, integrale, biogenetica e forestale di protezione.

2.2.33.2- Le aree protette, in quanto "zone archeologiche", sono i beni culturali archeologici sottoposti a protezione ai sensi della legge 1089/1939 e quelli segnalati, di riconosciuto interesse scientifico, ai sensi della legge 431/1985.

2.2.33.3- Le aree protette, in quanto "beni architettonici extraurbani", sono gli immobili sottoposti a protezione ai sensi dell'art 142 del Dlvo 42/04, Codice dei Beni Culturali e quelli segnalati in quanto di riconosciuto valore storico- monumentale.

2.2.33.4- Le aree protette sono individuate nell'elaborato del PUG rappresentativo della zonizzazione.

2.2.33.5- La "area di pertinenza" delle aree protette coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la "area annessa", salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita dalle NTA.

2.2.34- Area carsica

2.2.34.1- Le manifestazioni morfologiche di natura carsica (grotta, caverna, grave, gravaglione, gurgio, pulo, pulicchio, inghiottitoio, voragine, foiba, capovento, ecc.), in quanto riconosciute come "aree di rilevanza paesaggistica", sono sottoposte a tutela.

2.2.34.2- Le "aree carsiche" sono individuate nell'elaborato di PUG rappresentativo della zonizzazione.

2.2.34.3- La "area di pertinenza" delle aree carsiche coincide con il sedime del bene sottoposto a protezione; la "area annessa", formata dalla fascia contigua al perimetro dell'area di pertinenza, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita nelle NTA.

2.2.35- Aree a versante

2.2.35.1- Il PUG definisce "versante" le aree delimitate a monte da un "ciglio di scarpata" (orlatura del pianoro soprastante) ed a valle da un "piede di scarpata" (orlatura del pianoro sottostante); definisce, altresì, "crinale o dorsale spartiacque" la linea di spartiacque di bacini idrografici, e "pianoro" l'area con una pendenza assoluta inferiore al 10%.

2.2.35.2- La "area di pertinenza" coincide con il versante ed è rappresentata nella tavola della zonizzazione del PUG; la "area annessa", salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, è definita nelle NTA.

2.2.36- Area litoranea

Con riferimento alla "linea di riva" (o battigia, limite variabile rappresentativo dello stato di equilibrio relativo tra terra e mare), l'area litoranea è costituita dalla "zona adlitoranea" e dalla "zona litoranea"; la prima è quella compresa tra linea di riva e la batimetrica a quota m 5,00, la seconda è quella contigua nell'entroterra alla linea di riva.

La profondità della zona litoranea comprende la spiaggia, il retrospiaggia, l'eventuale duna e le aree contigue è individuata nelle tavole del PUG, e comunque è compresa in una fascia parallela alla "linea di riva", (rilevata dall'aefg comunale) della profondità di 100 mt.

Contigua verso l'interno alla zona litoranea è la "area annessa" che ha profondità, definita nell'elaborato del PRG rappresentativo della zonizzazione comunque compresa in una fascia parallela all'"area di pertinenza", della profondità di 200 mt, derivante sia dalla natura e significatività del rapporto esistente tra la zona litoranea ed il suo intorno espresso in termini ambientali (vulnerabilità da insediamento, vulnerabilità da dissesto idrogeologico, vulnerabilità da situazione geologica, faunistica, vegetazionale) sia di contiguità e integrazione nelle forme d'uso e di fruizione visiva tra il litorale e l'entro terra espresse dalla specificità dei luoghi (presenza di cigli di scarpata, assetto colturale, viabilità litoranea consolidata, presenza di beni culturali antropici).

2.2.37- Corsi d'acqua

Come corsi d'acqua, sono definibili le acque correnti lungo solchi di impluvio che presentano un tracciato ed una conformazione trasversale relativamente stabili.

In rapporto alle loro caratteristiche, al ruolo svolto nel bacino imbrifero ed ai caratteri geografici e geomorfologici delle aree attraversate, i corsi d'acqua si distinguono in reticoli morfo-idrologici ed impluvi.

2.03- Applicazione degli indici edilizi

2.3.1- L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) si applica nei PUE (PP, PL, PR, ed ogni tipo di strumento urbanistico esecutivo previsto dall'ordinamento vigente), e nei progetti sottoposti a Pdc nei casi previsti dalle presenti NTA.

2.3.2- L'indice di fabbricabilità fondiario (Iff) si applica per l'edificazione dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUE sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano il PUE.

2.3.3- I distacchi tra gli edifici e dai confini di proprietà sono inedificabili, ancorché esprimenti volume e compresi nel calcolo della Sc.

2.3.4- Nel caso di edifici a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza allo stesso.

2.3.5- Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che esista un accordo tra i proprietari.

2.3.6- Per il distacco degli edifici dai confini di zona di PUG sono applicate le stesse norme fissate dal PUG per i distacchi dai confini di proprietà, salvo disposizioni diverse rinvenienti da specifico PUE corredato da convenzione tra le parti.

2.3.7- Con accordo trascritto da parte dei confinanti, è possibile operare compensazioni nelle distanze dai confini edificati, nel rispetto della distanza minima per le superfici finestrate.

2.04- Destinazioni d'uso

2.4.1- La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è determinata dall'insieme delle attività prevalenti che in essi vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

2.4.1- "residenziale", con prevalenza della funzione abitativa rispetto alle funzioni complementari di attività professionali, di attività commerciali al dettaglio e di quelle artigiane compatibili;

2.4.2- "direzionale" con prevalenza delle attività connesse con gli uffici pubblici e privati, con il commercio, con i servizi alle imprese e alla produzione;

2.4.3- "produttive" per attività artigianali e industriali, commerciali compreso il commercio all'ingrosso, turistiche e alberghiere,

2.4.4- "di servizio pubblico o privato",

2.4.5- "di tempo libero", per impianti sportivi, per verde attrezzato;

2.4.6- "di sosta e parcheggio", di mobilità sul territorio, per infrastrutture e impianti connessi con la mobilità;

2.4.7- "di servizi territoriali" per impianti e attrezzature a livello sovracomunale;

2.4.8- "di difesa attiva dell'ambiente",

2.4.9- "di tipo misto e polifunzionale", per le contemporanea presenza delle attività sopra elencate.

2.05- Legittimazione degli interventi

2.5.1- Per la legittimazione delle attività edilizie si verifica la coerenza tra le previsioni progettuali dell'intervento proposto con la destinazione di zona del PUG o del PUE, con le prescrizioni del RE, e con le presenti NTA.

2.06- Territorio comunale: le zone omogenee (DIM

1444/1968) 2.6.1- La zona omogenea A

La zona omogenea "A" è costituita da:

- "zona residenziale A1. Centro Antico"

- "zona residenziale A2, Centro Storico".

2.6.2- La zona omogenea B è costituita da:

- la "zona residenziale di completamento B",

- la zona residenziale pianificata (Sant'Angelo),

- la "zona residenziale speciale di completamento ad alta densità "Bs.ad",

- la "zona residenziale speciale di completamento a bassa densità "Bs.bd",

- la "zona residenziale alberghiera- AL",

- la "zona residenziale semintensiva- SI",

- la "zona residenziale estensiva alta- EA",

- la "zona residenziale estensiva- ES",

- la "zona residenziale estensiva speciale ES.S",

- la "zona residenziale estensiva alberghiera ES.AL"

- la "zona di espansione per edilizia residenziale pubblica- Ce"

- le aree a servizi per la residenza- Se".

2.6.3- La zona omogenea C è costituita dalle aree comprese nei comparti edificatori Cp.

2.6.4- La zona omogenea D, produttiva, già insediata è costituita dalle maglie tipizzate D1, D2, D2e; la zona omogenea D di nuovo insediamento è costituita dalle maglie D3, DT/D, Ci.

2.6.5- La zona omogenea E è articolata in varie sottozone, anche ai fini delle tutele paesaggistica e idrogeologica, e comprende la maglie della "zona AS, agricola speciale".

2.07- Territorio comunale: il paesaggio tutelato dal PUTT/P- Puglia

Al Piano Paesaggistico della Regione Puglia (PUTT/P), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1748 del 15.12.2000 e pubblicato sul BURP n.6/11.01.2001, devono uniformarsi i piani urbanistici comunali.

Il PUTT/P disciplina la tutela del territorio in relazione ai caratteri strutturanti la sua morfologia (assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico), la sua copertura botanico/vegetazionale/faunistica, la stratificazione storica del suo insediamento.

Esso articola tutto il territorio regionale in “ambiti territoriali estesi” (ATE) con riferimento al livello dei valori paesaggistici (valore eccezionale “A”, valore rilevante “B”, valore distinguibile “C”, valore relativo “D”, valore normale “E”) e, per ciascuno di essi, individua gli “indirizzi di tutela” da osservare in ogni intervento di trasformazione del territorio stesso.

Il PUTT/P, inoltre, per ciascuno dei tre sistemi individua gli “ambiti territoriali distinti” (ATD), rappresentanti gli elementi strutturanti il territorio, e ne disciplina i possibili interventi di trasformazione.

Le presenti NTA, con riferimento alle tavole della zonizzazione del PUG, recepisce ed esplicita la normativa del Piano regionale.

2.08- Territorio comunale: gli ambiti tutelati dal PAI- Piano di

Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (PAI), deliberato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Puglia il 30.11.2005 e pubblicato sul BURP n.15/02.02.06 (per la città di Trani oggetto della Deliberazione di “Integrazione e modifiche” n.143 del 06.04.06), è un piano di livello sovraordinato cui devono uniformarsi tutti i progetti e piani che determinino trasformazioni del territorio, compresi gli strumenti urbanistici.

Esso “... è lo strumento conoscitivo, normativo e 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 ..., 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 idrogeologica, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell’evoluzione dei fenomeni di dissesto e di esondazione, in relazione al livello di riduzione del rischio da conseguire.”

2.09- Rischio idrogeologico: salvaguardia e sicurezza

idraulica 2.09.1- Aree sottoposte a inedificabilità assoluta

In coerenza con il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (PAI), l’area già utilizzata per attività estrattive attualmente dismesse denominata Palumbariello, posta a Sud di via Duchessa D’Andria ed a Est della strada vicinale delle Tufare, zonizzata come “AR-zona agricola di recupero” e disciplinata dall’art. 4.07.2 di queste NTA, è sottoposta a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell’Autorità di Bacino ai sensi dell’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

2.09.2- Aree sottoposte a rispetto fluviale

La zona agricola “E” sul confine verso il territorio comunale di Barletta, posta a Ovest di Strada Caterinelle, denominata “Sottoponte”, soggetta a rischio idraulico, disciplinata dall’art. 4.02.11 di queste NTA, è sottoposta a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell’Autorità di Bacino ai sensi dell’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

2.09.3- Comparti comprendenti aree sottoposte a rispetto fluviale

Le aree sottoposte a rispetto fluviale comprese nei comparti Cp/3, Cp/4, Cp/5, Cp/6, Cp/7, Cp/Erp/2, disciplinate dall’art. 6.11 delle presenti NTA, sono sottoposte a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell’Autorità di Bacino ai sensi dell’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Titolo II - Zonizzazione

Capo III - Zone di uso pubblico

Art. 3.01 – Aree di uso pubblico

1. Le aree di uso pubblico sono di proprietà sia pubblica sia privata.
2. Nelle maglie (sia residenziali, sia produttive, sia miste) sottoposte a pianificazione urbanistica esecutiva, le aree e le opere per le urbanizzazioni primarie e le aree per le urbanizzazioni secondarie devono essere cedute a titolo non oneroso dai lottizzanti al Comune (piano di lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (piano particolareggiato).
3. Nelle altre maglie le opere di urbanizzazione, e relative aree di pertinenza, possono essere di proprietà privata: in tale caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione, e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.
4. Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, il Comune ha possibilità, entro il termine massimo di tre mesi dalla presentazione della istanza, di deliberare la realizzazione diretta dell'opera acquisendone l'area.

Art. 3.02 - Aree per le urbanizzazioni primarie (UP)

1. Il PUG individua come urbanizzazioni primarie (già definite nella tabella C della LR. 6/12.2.1979 e s.m.) le:

- a. sedi stradali e ferroviarie con relativi spazi di sosta e di rispetto;
- b. reti di distribuzione delle acque e relative strutture di accumulo e trattamento;
- c. reti di raccolta delle acque meteoriche e fognarie e relative strutture di accumulo e trattamento;
- d. reti di distribuzione dell'energia elettrica e relativi impianti di trasformazione;
- e. reti di distribuzione di gas e relative strutture di trattamento;
- f. le strutture per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti solidi;
- g. le reti di distribuzione telefoniche, radio-televisive, telematiche, e similari, con relativi impianti di trasformazione e ripetizione;
- h. gli impianti di pubblica illuminazione;
- i. le aree a verde per il decoro e per esigenze ambientali.

2. Esse generalmente si realizzano su aree di proprietà pubblica (o acquisita dall'ente pubblico) attraverso interventi diretti con progetti approvati dal Comune; per le maglie sottoposte a pianificazione esecutiva (sia residenziale, sia produttiva, sia mista), in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune.

In conformità del PUG e/o di PUE e/o di specifici progetti, inoltre, le UP possono essere realizzate anche da privati, sempre in attuazione di progetti approvati dal Comune, su aree di proprietà del realizzante; tali aree in uno con le opere -se richieste dal Comune- devono essere cedute a titolo non oneroso al Comune secondo modalità da definirsi in sede di autorizzazione a costruirle, finalizzate anche alla definizione degli impegni di loro manutenzione e gestione in attesa della cessione.

3. La viabilità, con relativi spazi di sosta e di rispetto, si articola in:

a) Strade, nodi stradali e piazze carrabili e pedonali (UPV): in queste aree è imposto il divieto assoluto di edificazione, salvo che nelle piazze pedonali ove il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, motivando la non interferenza con le esigenze della sosta e del traffico pedonale, la installazione a tempo definito di chioschi per giornali, fiori, bibite, e simili.

Le sezioni stradali e le soluzioni planimetriche degli incroci tra le stesse, riportate nei grafici del PUG, sono indicative e la loro definizione esecutiva (approvata dal Comune) in sede realizzativa non costituisce variante al PUG.

b) Spazi di sosta e di parcheggio funzionali alla viabilità (UPP): queste aree sono da individuare, nelle zone residenziali e produttive, in aggiunta a quelle (con la stessa destinazione) di urbanizzazione secondaria, attraverso i piani di viabilità ed i progetti delle opere stradali; essi sono quantificati e localizzati in base a motivate esigenze di funzionamento della viabilità.

c) Rispetti stradali: in queste aree il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, motivando la non interferenza con le esigenze del traffico, la installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili; in esse sono in ogni caso ammesse le opere di cui alla Circolare Min. LL.PP. 30.12.70 n.5980, punto 7; la loro profondità è indicata nelle presenti norme. Ancorché non direttamente edificabili, fanno parte della zona omogenea (esprimono l'Ift) e possono essere utilizzate per verde privato e/o pubblico, parcheggi privati e/o pubblici, aree di pertinenza di edifici, ecc..

4. Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalle tavole di PUG.

In coerenza con il piano del traffico, nell'ambito del PUG, le strade si classificano in :

a) strade primarie con funzioni di entrata e di uscita dal centro abitato;

b) strade di scorrimento con funzione di garantire la fluidità degli spostamenti veicolari all'interno della rete viaria cittadina,

per tali strade, evidenziate nella tavola della viabilità, il PUG recepisce, per quelle di nuova realizzazione, il dimensionamento della sezione trasversale (larghezza stradale, Ls) pari a m 18,00, con la prescritta distanza delle costruzioni di m 9,00 dall'asse della strada (nel caso delle complanari alla sede ferroviaria ed alla ss16bis l'arretramento su un solo lato deve garantire la completa Ls);

c) strade di quartiere con funzione di collegamento tra quartieri limitrofi;

d) strade locali, a servizio diretto degli insediamenti;

per tali strade, evidenziate nella tavola della viabilità, il PUG recepisce il dimensionamento della sezione trasversale (larghezza stradale, Ls) ottenuto con la prescritta distanza (per ogni zona) delle costruzioni dall'asse della strada;

Le strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, avranno (rimanendo salvo quanto sopra scritto) una sezione media complessiva (larghezza stradale, Ls) di almeno ml 10,50.

5. E' assolutamente vietato interessare i marciapiedi con gradinate o con rampe per l'accesso a piani interrati/seminterrati o rialzati; il calpestio dei marciapiedi deve essere regolare e non presentare alcun ostacolo alla transitabilità dei diversamente abili, nel rispetto della legge 13/1989 e del DM 236/1989.

Più in particolare, le rampe di accesso carrabile ai piani interrati/seminterrati devono svilupparsi per tutta la loro estensione all'interno dell'edificio o, comunque, all'interno dell'area recintata non di uso pubblico.

6. Le aree di sedime e di pertinenza di strade di nuova realizzazione e/o di ampliamento della loro sede e/o di rettifica del loro asse di percorso, esprimono un indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq, che può essere attribuito per la loro semisuperficie ai suoli prospicienti oppure trasferito come "diritto a costruire" additivo in suoli ricadenti nella stessa zona omogenea; l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità determina la cessione non onerosa delle aree al Comune. Per le strade con unico suolo prospiciente l'attribuzione dell'indice e la cessione della superficie impegna tutta la sede stradale.

7. Per le strade di PUG e per la progettazione di strade relative a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, dovranno essere rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada.

8. Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento o all'ampliamento degli impianti e dei servizi, secondo progetti elaborati di intesa con il Comune. Le misure del rispetto ferroviario sono quelle del DM 753/80.

9. Le aree a verde di decoro sono definite in sede di progettazione della viabilità o con specifici progetti di arredo urbano; in esse sono poste a dimora piantumazioni in modo adeguato al sito. E' possibile localizzarvi stazioni di servizio e/o chioschi, su progetto approvato dal Comune, motivando la non interferenza con le esigenze del traffico.

10. Nei nuovi insediamenti destinati ai **servizi tecnologici di carattere urbano** (impianto terminale fognatura, sottostazione o cabina elettrica, trasmettitore radio/tv, ripetitori telefonia, ecc.), da realizzarsi nelle zone agricole in attuazione di specifici progetti approvati dal Comune, per le nuove installazioni vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 30% dell'area di pertinenza;
- V - verde piantumato: minimo 50% dell'area di pertinenza;
- Dc - distanza delle opere dai confini dell'area di pertinenza: minimo 10 ml,
- Dr - distanza di rispetto dai confini dell'area di pertinenza della edificazione realizzabile nella zona agricola confinante: min 100 ml salve specifiche normative.

La localizzazione di dette aree, e la definizione della distanza di rispetto della nuova edificazione, ove non prevista dal PUG, avviene contestualmente alla approvazione del progetto della relativa opera da parte del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PUG.

Art. 3.03 - Aree per le urbanizzazioni secondarie (US)

1. Il PUG individua le urbanizzazioni secondarie (già definite nell'art. 3 del DIM n. 1444/2.4.68 e nella tab. C della LR n.6/79 e smi) in:

- scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie) (USS);
- attrezzature (edifici per il culto, attrezzature socio/ culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature commerciali e mercati, attrezzature di servizio per la residenza e la produzione);
- spazi pubblici di quartiere a verde e per lo sport;
- parcheggi di urbanizzazione secondaria;

2. Esse sono realizzate secondo le indicazioni del PUG, in esecuzione di progetti conformi alle specifiche normative, definiti in sede di approvazione dell'opera, oppure - per le maglie sottoposte a pianificazione esecutiva- in sede di convenzione del piano di lottizzazione o di attuazione del piano particolareggiato sulle aree cedute dal lottizzante (PL) o acquisite dal Comune (PP).

3. Nelle altre maglie le opere di urbanizzazione secondaria, e relative aree di pertinenza, possono essere di proprietà privata: in tale caso la costruzione dell'opera ed il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere il diritto di prelazione, nel caso di vendite tra privati, da parte del Comune cui va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 gg. dalla comunicazione.

4. Nel caso di istanza di iniziativa privata per la costruzione di una urbanizzazione secondaria, il Comune ha possibilità, entro il termine massimo di tre mesi dalla presentazione della istanza, di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

5. Verde di quartiere

Nelle aree a verde di quartiere è ammessa la presenza di manufatti per chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento. La installazione di nuovi manufatti rispetta i seguenti parametri:

- Ift - indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: max 2% dell'area di pertinenza;
- P - parcheggi : min. 10% dell'area di pertinenza;
- Vp - verde pubblico, strade di servizio (esclusivamente pedonali e ciclabili) (oss.96), ed aree scoperte: min. 88% dell'area pertinenziale;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini: min. 10 m.

Art. 3.04 - Aree per attrezzature e impianti di interesse generale (già zona F)

3.04.1- Il PUG individua come aree per le attrezzature e gli impianti di interesse generale, oltre a quelle già definite come “zone F” dal DIM n.1444/1968, tutte le altre che, nel loro complesso, sono destinate alle attività rivolte a dotare la comunità sia di servizi relativi alla vita sociale, sanitaria, assistenziale e culturale, sia di servizi di tipo tecnico diretti ad assicurare il controllo e la qualità dell’ambiente urbano.

Nelle aree con tali destinazioni si insediano:

3.04.2 – Attrezzature scolastiche di grado superiore

La installazione di nuove attrezzature scolastiche di grado superiore (medio superiore, di livello universitario e post-universitario, di ricerca, ecc.), nonché i relativi alloggi per la custodia ed il servizio, e delle attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo delle attività a carattere urbano rivolte ad assicurare alla comunità strutture funzionali alla sua vita sociale e culturale, rispetta i seguenti parametri:

- Iff – indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 3 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 50% dell’area;
- P - parcheggi: minimo 20% dell’area;
- Va - verde e strade di servizio: minimo 30% dell’area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell’area: min 10 m.

3.04.3 – Attrezzature sanitarie ed assistenziali

La installazione di nuove attrezzature sanitarie ed assistenziali, nonché delle strutture residenziali destinate sia alle esigenze di servizio e di custodia, sia alle esigenze connesse alla formazione professionale sanitaria, rispetta i seguenti parametri :

- Iff - indice di fabbricabilità territoriale: massimo 2 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 30% dell’area;
- P - parcheggi: minimo 20% dell’area;
- Va - verde e strade di servizio : minimo 50% dell’area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell’area: min 10 ml.

3.04.4 – I “parchi urbani”.

I parchi urbani sono strutturati come verde “attrezzato” di uso pubblico per perseguire prevalenti obiettivi di qualificazione naturalistica-paesaggistica-ambientale mediante la cura delle alberature, la realizzazione di nuovi impianti arborei e la creazione di aree a verde con funzioni anche didattiche.

In essi è ammessa la presenza attrezzature per attività sportive e culturali, e strutture per attività ricreative e turistiche. La installazione di nuovi manufatti, se in fregio alla costa, oltre il limite dei 300 m dalla battigia, oppure nella fascia 200/300 metri dalla stessa nel rispetto del PUTT/Paesaggio della Regione Puglia, può essere consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Iff – indice di fabbricabilità territoriale: massimo 0,01 mc/mq;
- Rc - rapporto di copertura: massimo 3% dell’area;
- P - parcheggi: minimo 12% dell’area;
- Va - verde e strade di servizio su superfici permeabili (oss.96): minimo 85% dell’area;
- Dc - distanza dei fabbricati dai confini dell’area: min 10 m.

3.04.5 – Intervento diretto e/o PUE

Nelle aree per le attrezzature la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l’intera maglia; se l’intera maglia è impegnata da un’unica attrezzatura, la costruzione è subordinata all’approvazione di un progetto unitario. Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di m 6,00 alle aule per assemblee, qualora le altezze effettive siano superiori.

3.04.6 – Proponente privato

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere realizzate, su area di proprietà del realizzante, da privati: in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l’uso pubblico, e di stabilire idonee garanzie.

Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro tre mesi dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l’opera acquisendone l’area. Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati: al Comune, pertanto, va data comunicazione della vendita nei modi utili all’esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

Gli ATD (Ambiti territoriali distinti) sottoposti a tutela dal Putt/p, e individuati nel Pug, come “aree a versante” di cui all’art.4.09.3, possono essere considerati quali “parchi

urbani” e territoriali o verde “attrezzato” di uso pubblico, per perseguire prevalenti obiettivi di qualificazione naturalistica-paesaggistica-ambientale mediante: la cura delle alberature, la realizzazione di nuovi impianti arborei e la creazione di aree a verde con funzioni anche didattiche.

3.04.7. Attrezzature urbane speciali

Nelle aree per attrezzature urbane, inoltre, si insediano le attrezzature speciali quali:

a – Attrezzature cimiteriali. Nelle aree cimiteriali è ammessa la installazione di: edifici a carattere cimiteriale, con gli eventuali alloggi per la custodia; gli edifici per il culto; i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d’uso; i parcheggi; in esecuzione di progetti approvati dal Consiglio Comunale. Nelle aree di rispetto cimiteriale, inoltre, sono allocabili parcheggi pubblici e privati e sono consentite le coltivazioni agricole.

b - Aree per sedi ed attrezzature militari.

Vi sono ammesse installazioni destinate alla giurisdizione militare.

c - Aree per attrezzature tecnologiche ed annonarie.

In esse è ammessa la costruzione di impianti attinenti tutti i settori tecnologici (trasporti, energia, trasmissione dati, acqua, fognatura e suoi impianti terminali, rifiuti solidi, ecc.) nel rispetto delle specifiche normative di settore, e di impianti del settore annonario (mattatoi, mercati e simili), in conformità di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

d - Aree per le attività circensi, per le attrezzature temporanee di carattere fieristico, per esigenze di protezione civile, per manifestazioni eccezionali.

Art. 3.05 - Zona litoranea

Nella zona litoranea, così come definita nell'art.2.2.36, è prescritto che ogni intervento sull'area demaniale è subordinato alla conformità con il vigente "piano di spiaggia" comunale.

Le aree interne alla zona litoranea rientrano nella zonizzazione del PUG ed il loro uso è disciplinato dalle relative norme di attuazione.

Art. 3.06 – Aree per edilizia giudiziaria (EG)

1- Il PUG individua come aree per edilizia giudiziaria quelle che, nel loro complesso, sono destinate alle attività giudiziarie in ogni loro forma e livello di ordinamento, compresi i relativi servizi.

I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dal programma insediativo avente le caratteristiche del PUE, di cui segue le procedure, esteso a tutta la maglia.

Il PUE può essere proposto anche da privati.

Il PUE deve organicamente inserirsi nel contesto edificato con specifico riferimento alla tutela e valorizzazione del Castello e garantire idonea dotazione di parcheggio anche con uno o più livelli interrati.

Capo IV – Zone destinate ad attività produttive

Art. 4.01 – Zone produttive: suddivisione, norme generali

4.01.1. Le zone produttive si suddividono in :

- **zone “E”**, agricole, per attività prevalentemente primarie e di tutela paesaggistico-ecosistemica, articolate nelle zone omogenee:
 - zona agricola E1 – Ate “E”;
 - zona agricola E2 – Ate “E”;
 - zona agricola “E3” – Ate “A”;
 - zona agricola “E4” – Ate “C”;
 - zona agricola “E5” – Ate “D”;

- **zone “D”**, insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto, per attività industriali, artigianali, commerciali all’ingrosso ed al dettaglio, di deposito e di movimentazione; per le attività terziarie in genere; per le attività miste manifatturiere-commerciali-terziarie-direzionali, per le attività integrate, per quelle a loro assimilate.

Da tali zone è generalmente esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi di servizio e destinati alla custodia (max 125,00 mq netti), salvo specifica disposizione delle presenti NTA e/o del PUE.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, è ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

4.01.2. Zone produttive: norme generali

2.1. Nuove costruzioni

Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da “piani di utilizzazione” o “piani di sviluppo aziendale” che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività non specificatamente agricole, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti delle leggi settoriali di riferimento, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

2.2. Insediamenti esistenti

Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone agricole alla data di adozione del PUG, è consentito l’adeguamento delle costruzioni esistenti con incremento massimo dei parametri Sf, Iff, Sc, del 20% e nel rispetto di H, Dc, Df, Ds; detto adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze, esplicitate nei “piani” di cui sopra, e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza.

Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso e ad atto d’obbligo attestante sia la destinazione d’uso dell’edificio sia l’asservimento dell’area di pertinenza (che, comunque rimane con destinazione di zona “agricola”). Non è ammesso l’accorpamento di aree di terreni non confinanti.

2.3. Recupero e riuso edifici esistenti

Nelle zone agricole sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente alla data del 10.08.1971 (data di approvazione del PRG) anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d’uso degli edifici che - ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza- possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare compresa la ristorazione e la degustazione, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, frantoi ed aziende vinicole, ecc.), e per il tempo libero.

2.4. Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell’art.31 della legge statale n.457/78, non può modificare la planivolumetria esistente salvo che per i volumi necessari per gli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, per la eliminazione delle barriere architettoniche, comunque con maggiori volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti.

Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso e ad atto d’obbligo attestante sia la nuova destinazione d’uso dell’edificio, sia l’asservimento delle aree di pertinenza.

2.5. Edifici con tutele sovraordinate

Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della parte terza del D.vo n.42/2004 o di edifici di interesse ambientale, tutelati a norma dello stesso

D.vo, il Comune deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge.

2.6. Edifici con tutele comunali

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, non vincolati da provvedimenti statali e/o regionali, il Comune attiva la procedura del permesso di costruire, previo parere dell'UTC eventualmente integrato dal membro "esperto" sulla tutela paesaggistica.

Art. 4.02 – Zone per attività agricole “E1” – “ATE E”

1. Destinazione

Le zone per attività agricole “E1” (nella zonizzazione del territorio comunale rappresentate anche come “ATE E”) sono destinate all’agricoltura ed alla forestazione.

2. Interventi ammessi

Le trasformazioni del territorio consentite, sono quelle connesse con l’agricoltura, anche in relazione alla sua evoluzione multifunzionale.

3. La edificazione

La edificazione, subordinata al rilascio di permesso di costruire, deve rispettare le prescrizioni generali di cui al precedente articolo, e quelle seguenti.

4. Parametri insediativi

- Sf – superficie fondiaria minima : mq 4.800;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,05 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinato alla residenza per tempo libero o per conduzione del fondo;
- Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
- Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l’80% della Sf;
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;
- Dc – distanza dai confini: minimo ml 10,00;
- Df – distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all’interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
- Ds, Dr – distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità del Codice della Strada;
- US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di sei mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, sono monetizzate in sede di determinazione degli oneri del permesso di costruire.
- Ag – area sistemata a giardino in contiguità del/degli edificio/edifici esistente/i, sottoposto/i a interventi subordinati a PdC, e in contiguità degli edifici a costruirsi. (oss.96)

4 bis- Insedimenti residenziali a titolo oneroso

Sono ammessi insediamenti residenziali a titolo oneroso, subordinati al rilascio di PdC con i parametri del punto 4.

5. Serre

E’ consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non “costruzioni”, devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l’80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale , di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall’indice di fabbricabilità previsto per la zona.

6. Attività sportive

E’ consentita la sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono in spazi naturali, quali il “golf” e la “corsa d’orientamento”, il “tiro con l’arco”, gli “sport equestri”, e simili, che non modificano l’assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l’immediata sua rimessa a coltura. La eventuale

costruzione di “club house” deve rientrare nella applicazione dell’indice di fabbricabilità residenziale della zona.

Sono altresì autorizzabili attrezzature al suolo quali: campi sportivi, piste ciclabili, motocross, gokart, percorsi pedonali attrezzati, spazi attrezzati per manifestazioni, percorsi “verdi”, attività vivaistiche, nella misura massima del 20% della Sf.

Il rilascio del permesso di costruire oneroso, sia per la sistemazione del terreno sia per la edificazione, è subordinato alla preliminare acquisizione di parere favorevole espresso sul progetto dalla Federazione Italiana Golf (per i campi di golf) o della Federazione Italiana Sport Orientamento (per i Campi di corsa orientamento) o della competente federazione italiana per altri sport, ed alla stipula di specifica convenzione (da approvarsi dal Consiglio Comunale) al fine di regolamentare e garantire l’uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

7. Imprese agricole

Sono insediabili le imprese agricole considerate “insediamenti civili” (Disposizione MM LL PP 08.05.1980) che, pur dando luogo a scarichi terminali, abbiano le seguenti caratteristiche:

- a. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura;
- b. imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l’attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c. imprese dedite ad allevamenti avicoli o simili che dispongano, in connessione con l’attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d. imprese di cui ai precedenti punti a, b, che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall’attività di coltivazione della azienda.

9. Accorpamento terreni

Per l’insediamento delle aziende agricole di cui al punto precedente, è ammesso (al solo fine dell’utilizzo dell’indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell’area su cui si edifica) l’accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale.

Sulle proprietà costituenti l’accorpamento in parola va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

L’accorpamento è consentito anche per il trasferimento di cubature edificabili derivanti da aree sottoposte a tutela. (oss.163)

10. Recinzioni

Nelle zone agricole vanno mantenuti, ove esistenti, le recinzioni costituite da muretti di pietra a secco o da muri di pietra/tufo scialbati; le recinzioni di nuova costruzione, se in connessione con recinzioni esistenti, ne devono mantenere geometria, materiali ed apparecchiature costruttive; se di totale nuovo impianto, possono essere o in muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure “a giorno” su cordolo di base (altezza massima di m 0,40) e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali ed il mantenimento di “sentieri” ecologici. Il Sindaco può imporre una soluzione architettonica unitaria di recinzione per specifici ambiti del territorio.

11. Area agricola inedificabile

La zona agricola “E” sul confine verso il territorio comunale di Barletta, posta a Ovest di Strada Caterinelle, denominata “Sottoponte”, soggetta a rischio idraulico, è sottoposta a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell’Autorità di Bacino ai sensi dell’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Art. 4.03 - Attività complementari insediabili nelle zone agricole di tipo "E1" – ATE "E"

Sono insediabili nelle zone agricole "E1" – Ate "E":

1. Le attività complementari di tipo turistico-residenziale, di tipo turistico, di tipo sportivo/tempo libero, finalizzate al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico/ambientali, alla integrazione delle attività agricole.

2 Per il mantenimento/recupero di strutture esistenti alla data di adozione del Pug (26.07.2006), sono consentiti ampliamenti e/o adeguamenti funzionali nella misura max del 20% della superficie utile.

3. Le strutture a carattere residenziale, senza scopo di lucro, finalizzate al recupero socio-terapeutico di persone con problemi derivanti da tossicodipendenza.

La edificazione connessa con dette attività è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante gli aspetti paesaggistici, economici e/o sociali dell'iniziativa); detta edificazione va considerata all'interno di quella realizzabile con i parametri dell'articolo precedente, rimanendo escluso l'accorpamento di aree di terreni non confinanti.

Art 4.04 – Zona agricola “E2” – Ate “E” per attività di trasformazione prodotti agricoli ed attività zootecniche insediabili nelle zone agricole

1. Attività insediabili

Nelle zone agricole “E2” - Ate “E” sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico (ancorché non rientranti negli “insediamenti civili” ai sensi della Disp. MM LL PP 08.05.1980), con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione, nonché attività connesse con quella estrattiva.

2. Edificazione

La edificazione connessa con dette attività, sottoposta a permesso di costruire oneroso, è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante la tutela degli aspetti paesaggistici ed il piano di sviluppo aziendale).

3. Parametri edilizi

L’edificazione deve risultare conforme ai seguenti parametri:

- Sf – superficie fondiaria minima: mq 4.800;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,05 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinato alla residenza di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia;
- Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
- Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l’80% della Sf;
- H - altezza massima: m 8,00 salvo costruzioni speciali;
- Dc – distanza dai confini: minimo m 10,00;
- Df – distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all’interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
- Ds – distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto dal Codice della Strada;
- US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri del permesso di costruire.

Nelle aree scoperte destinate a verde, il PdC deve precisare anche la sistemazione e la densità della piantumazione da porre a dimora con finalità di miglioramento dell’assetto paesaggistico del sito.

Per il mantenimento/ recupero di strutture esistenti alla data di adozione del Pug (26.07.2006), sono consentiti ampliamenti e/o adeguamenti funzionali nella misura max del 20% della superficie utile.

4. Alloggi di servizio

Nell’ambito della volumetria e superficie coperta prescritte, sono consentiti uffici ed alloggi di servizio per il personale dipendente per una superficie massima pari al 10% della superficie coperta.

5. Parere ASL

Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della ASL competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche delle leggi di settore); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.

6. Accorpamento terreni

Per l’insediamento di dette attività è ammesso l’accorpamento delle aree di terreni non confinanti (al solo fine dell’utilizzo dell’indice di fabbricabilità, che si assume essere quello dell’area su cui si edifica), con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l’accorpamento in parola va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

7. Serre

E" consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.

Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale, di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

8. Imprese agricole

Sono insediabili le imprese agricole considerate "insediamenti civili" (Disposizione MM LL PP 08.05.1980) che, pur dando luogo a scarichi terminali, abbiano le seguenti caratteristiche:

- a. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura;
- b. imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c. imprese dedite ad allevamenti avicoli o simili che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d. imprese di cui ai precedenti punti a, b, che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione della azienda.

9. Recinzioni

Nelle zone agricole vanno mantenuti, ove esistenti, le recinzioni costituite da muretti di pietra a secco o da muri di pietra/tufo scialbati; le recinzioni di nuova costruzione, se in connessione con recinzioni esistenti, ne devono mantenere geometria, materiali ed apparecchiature costruttive; se di totale nuovo impianto, possono essere o in muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure "a giorno" su cordolo di base (altezza massima di m 0,40) e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali ed il mantenimento di "sentieri" ecologici. Il Sindaco può imporre una soluzione architettonica unitaria di recinzione per specifici ambiti del territorio.

10. Area agricola inedificabile

La zona agricola "E" sul confine verso il territorio comunale di Barletta, posta a Ovest di Strada Caterinelle, denominata "Sottoponte", soggetta a rischio idraulico, è sottoposta a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Art. 4.05 – “ZRT” Zona di recupero territoriale

1- La zona “di recupero territoriale” ha specifiche valenze paesaggistiche per la tipologia delle costruzioni esistenti (“villini”, residenze prevalentemente stagionali) e per la qualità della vegetazione di alto fusto di impianto generalmente contestuale alla edificazione.

2- E” destinata a edifici radi, e ad attività compatibili con la residenza.

3- La edificazione è subordinata alla formazione di specifico piano di “recupero e completamento”, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima del piano di comparto = intera maglia
- Superficie minima per l’attivazione del piano di comparto = 51% della proprietà catastale (art. 16 lr 20/2001);
- Indice di fabbricabilità territoriale di comparto = max 0,40 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiario = indice derivante dalla media degli indici fondiari dei lotti già asserviti o da asservire alle volumetrie esistenti;
- Superficie minima del lotto interno al comparto = media ponderale della superficie dei lotti già asserviti o da asservire alle volumetrie esistenti e comunque minimo => 1.000 mq (oss.82)
- Altezza massima degli edifici $H \leq 4,50$ m;
- US pari a 12 mq/ab. (art.4 DIM 1444/1968), riferite al carico insediativo complessivo (esistente e previsto);
- In prossimità ed a servizio del/degli edificio/edifici è realizzato un giardino di superficie almeno pari alla superficie coperta con indice di piantumazione paria 0,04. (oss.96)

4- Il PUE è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale illustrativa contenente i seguenti elementi: valutazione del carico insediativo presente; caratteristiche degli abusi (ove esistenti); dotazione di infrastrutture e servizi; presenza di componenti botanico-vegetazionali e/o beni strutturanti il paesaggio agrario; documentazione fotografica e quanto altro di documentario per dare chiara esplicitazione all'intervento proposto.
- perimetrazione dell'area di intervento su cartografia areofotogrammetrica in scala (almeno) 1:2000 con riporto degli ATE e degli ATD, delle aree libere, delle infrastrutture e dei servizi esistenti (pubblici e privati);
- perimetrazione dell'area d'intervento su cartografia catastale aggiornata alla data di elaborazione del Piano in scala (almeno) 1:2000 con individuazione degli interventi eseguiti e delle loro pertinenze (numerati), delle aree libere (numerate) e delle aree destinate ad infrastrutture e servizi (numerate); della consistenza in superficie, in volume e del carico insediativo complessivo, con la esplicitazione della proprietà;
- assetto planovolumetrico generale con individuazione delle destinazioni (urbanistiche ed edilizie ammissibili) dei vari interventi: residenziali, infrastrutturali e di servizio (esistenti e di progetto); nonché degli interventi destinati alla valorizzazione delle risorse naturali presenti ed alla mitigazione dell'impatto paesaggistico connesso al complessivo carico insediativo;
- definizione delle Unità Minime di Intervento (UMI), delle aree da assoggettare ad esproprio (o eventualmente da cedere), delle aree e dei beni da sottoporre a immodificabilità o trasformabilità condizionata ai soli valori paesistici;
- schema generale delle urbanizzazioni primarie UP (viabilità con annesso verde di cortina e parcheggi primari, rete di pubblica illuminazione, rete fognaria bianca e nera, impianti consortili di depurazione delle acque o opere di allaccio alla fogna ove esistente, rete idrica, reti tecnologiche); schema generale delle urbanizzazioni secondarie US (per le attività collettive, per i parcheggi e per il verde); progetto generale del verde privato, pubblico e di cortina; progetto generale delle eventuali altre opere di mitigazione e compensazione; progetto generale di tutela e valorizzazione dei beni paesistici; progetto generale dell'arredo urbano;
- studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata dell'esistente (eventualmente oggetto di adeguamento o completamento), delle nuove costruzioni e dei nuovi interventi in genere;
- elenchi catastali di tutte le proprietà interessate dal Piano con la definizione della quota millesimale di partecipazione;
- norme tecniche di attuazione (NTA) per tutti gli interventi pubblici e privati previsti, per le destinazioni d'uso prevedibili, per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per la

esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione, per il controllo sulle opere, sulla corresponsione degli oneri, sugli espropri, sulle eventuali delocalizzazioni e sugli atti necessari (convenzioni o atti unilaterali d'obbligo a sottoscrivere ecc.);

- quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano, per tutto quanto previsto, con puntuale specificazione della ripartizione degli oneri;

5- Superficie permeabile: $S_{fp} > 60 \% S_f$.

6- Nelle aree scoperte destinate a verde, il PUE deve prevedere il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora e a quali interventi devono essere sottoposte le piantumazioni esistenti (oss.96).

7- Nella ZRT sono insediabili servizi alla residenza e attività sanitarie nella misura del 20% della volumetria residenziale ammissibile (Oss. 55).

Art. 4.06 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero: norme generali e procedure

1. Zone tutelate

Le zone agricole, sottoposte a tutela e/o interventi di recupero e perimetrare nei grafici del PUG come ATE (ambiti territoriali estesi) e/o ATD (ambiti territoriali distinti) e/o AR (aree di recupero cave), sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela/valorizzazione di specifiche caratteristiche naturali e paesaggistiche del territorio comunale, oppure al loro recupero quando compromesse da dismesse attività (p.e., quelle estrattive).

In coerenza con i loro livelli di tutela, non sono ammesse ulteriori attività estrattive e vi sono consentite nuove costruzioni connesse con l'agricoltura, con l'agroindustria, con la residenza e l'agriturismo, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra riportate e di quelle in appresso specificate.

2. Individuazione

La individuazione e la perimetrazione delle zone sottoposte a tutela dal PUG sono derivate dalla applicazione delle specificazioni del D.vo n.42/2004 (già legge 431/1985) e dalle prescrizioni contenute nel vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) della Regione Puglia.

Gli ambiti territoriali estesi (ATE) e gli ambiti territoriali distinti (ATD), ivi definiti ed in appresso descritti, sono stati recepiti nel PUG previa loro ridefinizione a valle di apposita analisi territoriale eseguita sulla documentazione cartografica di dettaglio posta a base dello stesso PUG.

3. Trasformabilità

Gli interventi di trasformazione dell'assetto esistente in dette zone, sempre sottoposti a permessi di costruire (non oneroso oppure oneroso, a seconda dei casi), devono salvaguardarne gli aspetti peculiari dei siti e valorizzarli.

I relativi progetti devono essere corredati dalla specifica "relazione paesaggistica" documentante sia l'avvenuta analisi del paesaggio (comprensiva di dettagliata documentazione grafica/fotografica/scritta attestante le specificità, la consistenza e lo stato delle componenti naturali e artificiali (ATD) che motivano il regime di tutela dell'area investita dal progetto, con la distinzione tra area direttamente impegnata dalla componente - area di pertinenza- e area individuata come necessaria per il suo rispetto -area annessa-), sia le motivazioni dell'intervento progettato, sia gli accorgimenti adottati per la valorizzazione delle sopraddette componenti e, in generale, del sito.

Detti progetti, prima dell'esame da parte dell'UTC, sono istruiti - per gli aspetti paesaggistici- anche da parte dell' "esperto" (laureato in ingegneria civile sezione edile o in ingegneria edile iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri, oppure in architettura iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori, già segnalato dai competenti Ordini professionali con documentata formazione ed esperienza nel settore) con motivata e firmata relazione.

Con riferimento al PUTT/P, detta relazione deve "istruire" il progetto - onde consentire la formulazione di un consapevole parere "favorevole", oppure "favorevole con prescrizioni", oppure "sfavorevole"- nel merito di:

- conformità del progetto agli indirizzi di tutela previsti per l'ATE entro cui ricadono i lavori o le opere;
- rispetto delle direttive di tutela e delle prescrizioni per gli ATD strutturanti il sito interessato dai lavori o dalle opere;
- motivata idoneità paesaggistica e culturale dei lavori o delle opere.

In assenza dell' "esperto", tale relazione va formulata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Tutela recinzioni esistenti

Nelle zone agricole sottoposte a tutela vanno mantenuti, ricostruiti e costruiti i muretti di terrazzamento e le recinzioni con muretti di pietra a secco; le recinzioni possono essere realizzate, ove già presenti nel sito, anche da muri di pietra/tufo scialbati. In ogni caso, la costruzione dei muretti di terrazzamento e delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali.

5. Tutela sovracomunale, statale e/o regionale

In attuazione delle leggi e/o decreti statali e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi a interventi ricadenti nelle zone agricole sottoposte a tutela, nei modi in appresso specificati, sono sottoposti alla procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui alla parte terza, titolo I, del D.vo n.42/2004.

I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "D" non compresi nelle perimetrazioni degli ATD, sono sottoposti al solo parere dell'UTC e dell' "esperto" comunale con motivata e firmata relazione.

**Art. 4.07 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero:
aree già impegnate da attività estrattive (AR)**

4.07.1- Norme generali

Nelle aree comprese nelle maglie “AR” in zona agricola (oss.108), già impegnate da attività estrattive, sono consentiti interventi finalizzati:

- alla prosecuzione ed al completamento dell’attività estrattiva esistente (oss. 107);
- alla valorizzazione dei residuali assetti che salvaguardano le visuali panoramiche;
- alla trasformazione per la riqualificazione e trasformazione dell’assetto attuale, con la finalità di reinserire le aree in cicli economicamente e ambientalmente sostenibili.

Sono, pertanto, possibili:

- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell’assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle eventuali presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti con qualsiasi destinazione;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all’agricoltura, alla zootecnia, all’agriturismo, al turismo, allo sport, allo spettacolo, al tempo libero, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, con i seguenti parametri:
- Sf - superficie fondiaria minima: area della cava dismessa come perimetrata negli elaborati grafici del Pug;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,3 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili a residenze di servizio (oss. 108);
- Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di intervento e comunque non superiore al 5% della Sf;
- H - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
- Dc - distanza dai confini: minimo ml 20,00;
- Sistemazioni al suolo: definite dal piano di intervento.
- Procedura per l’attuazione dell’intervento: Permesso di costruire oneroso convenzionato, con specificazione dell’uso pubblico e della sua durata.

4.07.2- Norme specifiche per la zona “AR-Palumbariello”

In coerenza con il Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (PAI), l’area già utilizzata per attività estrattive attualmente dismesse denominata Palumbariello, posta a Sud di via Duchessa D’Andria ed a Est della strada vicinale delle Tufare, zonizzata come “AR-zona agricola di recupero” è sottoposta a inedificabilità assoluta e vi sono consentiti solo gli interventi di sistemazione idraulica dotati di parere favorevole dell’Autorità di Bacino ai sensi dell’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Art. 4.08 - Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali estesi (ATE)

In conformità del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio della Regione Puglia, approvato con DGR n.1748 del 15.12.2000, Burp n.6 del 11.01.2001, il territorio comunale esterno a quello perimetrato come “territorio costruito”, è articolato in Ambiti Territoriali Estesi (ATE) ed in Ambiti Territoriali Distinti (ATE).

4.08.1- Definizioni

Gli ambiti territoriali estesi (ATE) sono distinti in:

- di valore eccezionale “A” - zona agricola “E3”, laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio (geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo) di riconosciuta singolarità e/o unicità con o senza la presenza di uno o più vincoli diffusi;
- di valore rilevante “B”, laddove sussistano più beni costitutivi di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004; (n.b: nel territorio di Trani non si riscontra tale ATE);
- di valore distinguibile “C” - zona agricola “E4”, laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004;
- di valore relativo “D” - zona agricola “E5”, laddove pur non sussistendo alcun bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti, sussista un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004;
- di valore normale “E” - zona agricola “E1”/”E2”, laddove pur non sussistendo né beni costitutivi né vincoli diffusi, sussista comunque l’esigenza della qualificazione ambientale e paesaggistica dell’insediamento.

4.08.2. Zona agricola “E3” - Ambito territoriale esteso “A”: localizzazione e interventi ammessi

1-Comprende: il territorio costiero occidentale, oltre la zona industriale, sul confine con il territorio di Barletta, compreso tra il mare e la Strada Paludi, coincidente con l’ambito territoriale distinto (ATD/Gal) del Decreto Galasso ed è tipizzato come “Zona F/3- Parco urbano”; il territorio costiero orientale, sul confine con il territorio di Bisceglie, coincidente con l’ambito territoriale distinto (ATD/Gal) del Decreto Galasso e l’ATD sistema geomorfologico (lama Paterno) ed è tipizzato come “Zona F/3- Parco urbano”;

2. Nelle aree comprese nell’ “ATE A/zona F3”, sono consentiti i soli interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale, al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica.

3. Nelle aree “ATE A/zona F3”, pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti (ATD), per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):

- opere per il mantenimento dell’assetto idro-geo-morfologico, per il recupero e il mantenimento e valorizzazione delle peculiarità vegetazionali e faunistiche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, nel rispetto dei parametri di cui all’art.4.01.b;
- la fruizione del mare a fini balneari;
- la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di accesso al mare con progetti sottoposti alla procedura del permesso di costruire, con i seguenti parametri.
- Sf - superficie fondiaria minima: mq 20.000;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,01 mc/mq.

4. I progetti ricadenti nelle aree dell’ATE "A" sono sottoposti al rilascio dell’“autorizzazione paesaggistica” da parte dell’ente preposto.

4.08.3. Ambito territoriale esteso "B": Interventi ammessi

(Pur non presente nel territorio di Trani, si indica la disciplina di tale ATE per completezza illustrativa della sequenza delle tutele)

1. Nella zona agricola compresa nell'ATE "B", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela;

2. Nelle aree ATE "B", esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):

- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 10.08.1971 (data di approvazione del PRG) nel rispetto dei parametri di cui all'art.4.01.b;
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima : mq 20.000;
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,03 mc/mq;
 - Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
 - Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;
 - H - altezza massima: m 6,00 salvo costruzioni speciali;
 - Dc - distanza dai confini: minimo m 10,00;
 - Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
 - Ds, Dr - distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto dal Codice della Strada;
 - US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria, sono cedute nelle aree a servizi del centro abitato oppure monetizzate.
- 3. I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "B" sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'ente preposto.

4.08.4. Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C": Interventi ammessi

1. Nella zona agricola "E4" - ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; alla trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; alla trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

2. Nelle aree ATE "C", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili:

- le opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima : mq 10.000;
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,05 mc/mq di cui 0,03 destinato alla residenza di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia;
 - Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
 - Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;
 - H - altezza massima: m 8,00 salvo costruzioni speciali;
 - Dc - distanza dai confini: minimo m 10,00;

- Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
 - Ds, Dr - distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto dal Codice della Strada;
 - US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, sono cedute nelle aree a servizi del centro abitato oppure monetizzate.
3. I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" sono sottoposti al rilascio dell'“autorizzazione paesaggistica” da parte dell'ente preposto.

4.08.5. Zona agricola “E5” - Ambito territoriale esteso “D”: interventi ammessi

1. Nella zona agricola “E5” – Ate “D”, sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli assetti che salvaguardano le visuali panoramiche; alla trasformazione per il ripristino, ulteriore qualificazione e trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.
2. Nelle aree ATE “D”, pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili:
 - opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
 - interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
 - insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell' ATE, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: mq 6.000;
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,05 mc/mq di cui 0,03 destinato alla residenza di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia;
 - Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
 - Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;
 - H - altezza massima: ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
 - Dc - distanza dai confini: minimo ml 10,00;
 - Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
 - Ds - distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto dal Codice della Strada
 - US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere cedute nelle aree a servizi del centro abitato oppure monetizzate.
3. I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "D" sono sottoposti al rilascio dell'“autorizzazione paesaggistica” da parte dell'ente preposto.

4.08.6. “Territori costruiti”

Il PUG individua come “territori costruiti”, anche in applicazione dall'art.1.03 delle NTA del PUTT/P della Regione Puglia e dell'art.1 della legge 431/1985, le aree:

1. tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti al 6 giugno 1990 come zone omogenee “A” e “B”;
2. tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee “C” oppure come zone “turistiche”, “direzionali”, “artigianali”, “industriali”, “miste” se, alla data del 6 giugno 1990, incluse in strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) regolarmente presentato;
3. incluse, anche se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla stessa data;
4. aree che, ancorchè non tipizzate come zone omogenee “B” dagli strumenti urbanistici vigenti:

- o ne abbiamo di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n.1444/1968), vengano riconosciute come regolarmente edificate (o con edificato già “sanato” ai sensi della legge n.47/1985);
- o siano intercluse nell’interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate.

Le NTA del PUG, di cui all’art.4.08 “ambiti territoriali estesi” ed all’art.4.09 “ambiti territoriali distinti”, non trovano applicazione all’interno dei “territori costruiti” riportati nella tavola n.6 “Territori costruiti” del PUG.

Art. 4.09 – Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali distinti (ATD)

4.09.1 - Gli ambiti territoriali distinti

4.09.1a. - Individuazione

1. Gli “ambiti territoriali distinti” (ATD) sono le componenti (i “beni”) del paesaggio caratterizzanti il territorio comunale, sono articolati in:

- idrologia superficiale (I.S.) e aree di versante (VE.) del sottosistema idrogeomorfologico;
- boschi/macchie (sottosistema naturalistico), non presenti nel territorio di Trani;
- beni archeologici e architettonici, masserie e ville storiche del sottosistema storico-insediativo;
- aree protette sottoposte a tutela.

Tali ATD sono stati riportati e delimitati nelle cartografie del PUG.

4.09.1b. - Regimi di tutela

1. Il PUG esercita la tutela delle componenti del paesaggio-ambiente (ATD) sia per la superficie del loro sedime (“area di pertinenza”, AP), sia per la superficie individuata come necessaria per la loro salvaguardia (“area annessa”, AA): la perimetrazione di PUG è comprensiva sia della AP sia della AA; la articolazione tra le due aree e la loro esatta definizione catastale è rimessa al progetto dell'intervento che impegna le aree dell'ATD, cui va allegata la planimetria catastale (che è specificatamente assentita dal progettista) contenente la perimetrazione dell'AP e quella dell'AA. Sulle aree definite da dette perimetrazioni si applicano i regimi di tutela appresso specificati.

4.09.1c. - Prescrizioni

1. Per il perseguimento delle finalità del D.vo n.42/2004, così come specificate negli indirizzi e nelle direttive di tutela individuati dal PUTT/P della Regione Puglia e recepiti dal PUG, in sede di: autorizzazione paesaggistica, di parere paesaggistico, di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, e in sede di permesso di costruire o autorizzazioni edilizie per la esecuzione di progetti insediativi o infrastrutturali, sono da applicarsi le prescrizioni già indicate per gli ATE (entro cui è compreso l'ATD) e le seguenti, specifiche per ciascuna tipologia di ATD.

4.09.2. - Reticolo morfo-idrologico

4.09.2.1- Norme generali

4.09.2.1a. – Individuazione

Si definisce “reticolo morfo – idrologico” la totalità degli elementi fisiografici gerarchizzati e non, che per dimensioni di bacino imbrifero, pendenza, copertura vegetale e permeabilità dei terreni non determinano le condizioni idrologiche per la formazione di eventi di piena, ma solo di sporadici ruscellamenti.

Il “reticolo morfo – idrologico”, individuato sulla cartografia del PUG, non risulta presente nella cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Dal punto di vista morfologico trattasi di depressioni geomorfologiche prive di un alveo di fondovalle e generalmente di opere di attraversamento idraulico (fossi-impluvi). Pur essendo queste depressioni talora bordate in pendio da cigli morfologici di scarpata, l'evidenza paesaggistico-idrografica risulta limitata all'asse di possibile ruscellamento delle acque. Gli elementi di pendio compresi fra il fondovalle ed eventuali cigli morfologici di scarpata, vengono considerati annessi contemporaneamente all'elemento geomorfologico “ciglio” e subordinatamente all'elemento idrografico secondario “impluvio”.

L'area di pertinenza, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, comprende la zona di fondovalle in cui si esplica il deflusso di piena, unitamente alle scarpate o sponde, fino ai cigli morfo-idrologici di queste ultime.

L'area annessa, per ciascuno dei due perimetri che individuano l'area di pertinenza, è definita negli elaborati della zonizzazione del PUG e in generale assume una larghezza di 50m.

Nel caso in cui non si rilevi la presenza di cigli morfologici di scarpata, la pertinenza idrografico-paesaggistica definita “impluvio”, è limitata ad una fascia a cavallo dell'asse di deflusso, di larghezza totale pari a 10m. L'area annessa è rappresentata da una ulteriore fascia adiacente ai perimetri della pertinenza di larghezza pari a 10m.

4.09.2.1 b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi

Nell' "area di pertinenza" del reticolo morfo-idrologico non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti ogni trasformazione, salvo quelli che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi.

Nell' "area annessa" del del reticolo morfo-idrologico, perimetrata nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri colturali e d'uso del suolo; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, comportino:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi;
- I volumi edificabili espressi dalla superficie dell'area annessa e dell'area di pertinenza, possono essere trasferiti in aree contigue;
- la modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela.

4.09.2.2- Norme ex Piano di Assetto Idrogeologico PAI

Gli interventi nelle aree sottoposte a tutela dal Piano di Assetto Idrogeologico sono subordinati al parere favorevole dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art.7 delle NTA dello stesso PAI.

4.09.3. - Versanti e crinali

4.09.3a. – Individuazione

Il PUG individua, all'esterno dei "territori costruiti", le aree di "versante" ed i relativi crinali.

4.09.3b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi

1- Nell' "area di pertinenza" dei versanti (così come definiti nell'art.2.2.35), individuati nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che determinino trasformazione del ciglio di scarpata ed escavazioni o estrazioni di materiali litoidi sul fronte del versante;

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che con particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, finalizzate al mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature connesse con attività produttive; a costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni idrauliche e modificazioni nella visibilità del ciglio di scarpata.

Nell' "area annessa": sul pianoro soprastante, costituita da una fascia della larghezza costante di 50 metri parallela al limite alto del versante, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il versante ed il suo intorno diretto; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi.

La superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere, ai fini del computo della cubatura edificabile, accorpata ad aree contigue trasferendovi i volumi edificabili, e vi sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie e atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente, e la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti.

4.09.4. - Costa

La „zona litoranea“, considerata area di uso pubblico, definita dall’art.2.2.36, è disciplinata dall’art.3.05.

Le aree („annesse“) contigue alla “zona litoranea” ,all’“esterno dei territori costruiti, sono disciplinate dalle norme delle specifiche maglie (residenziali, produttive, agricole, per servizi) in cui ricadono.

4.09.5. - Area boscata

Sono considerati “boschi artificiali” gli “uliveti storici” presenti nel territorio comunale.

4.09.5a - Area di pertinenza ed area annessa: interventi ammessi

Nelle “area di pertinenza” dei boschi/macchie/uliveti storici (“area di sedime”, art.2.2.32) non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni della vegetazione arborea, salvo quelle volte al ripristino/recupero di situazioni degradate e le normali pratiche colturali; non sono autorizzabili nuovi insediamenti residenziali e produttivi; escavazioni ed estrazioni di materiali; discarica di rifiuti e materiali di ogni tipo; realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Nell’ “area annessa” al perimetro dell’“area di pertinenza del bosco/macchia/uliveto storico, costituita da una fascia parallela larga 20,00 metri, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi, trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il bosco/macchia/uliveto storico ed il suo intorno diretto.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, con particolare considerazione dell’assetto paesaggistico dei luoghi, comportino (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche) la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell’involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione, la integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%.

Le cubature edificabili sulle superfici dell’area annessa e di pertinenza possono essere trasferite su aree contigue.

4.09.6- Zona umida

4.09.6.a. – Area di pertinenza

Nell’ “area di pertinenza”, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti la modifica dell’assetto dei luoghi (esclusi quelli finalizzati al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali), nonché la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia.

4.09.6.b. – Area annessa

1. Nell’ “area annessa”, costituita da una fascia della larghezza costante di 50 metri parallela al limite dell’“area di pertinenza” e cartografata nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti nuovi insediamenti residenziali, nuovi insediamenti di discariche, di impianti di depurazione, di attività estrattive, di attività produttive con immissioni di reflui.

4.09.7. - Beni archeologici

I beni culturali definiti “archeologici” sono individuati nelle tavole e negli elaborati del PUG.

4.09.7a. - Area di pertinenza

Nell’ “area di pertinenza” dei beni archeologici (art.2.2.33.2), non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazione del sito eccettuate le attività inerenti lo studio, la valorizzazione e la protezione dei reperti archeologici, e la normale utilizzazione agricola dei terreni.

4.09.7b.- Area annessa

Nell' "area annessa", individuata nelle tavole e negli elaborati del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specifica considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, comportino (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): il recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione; la integrazione di manufatti legittimamente esistenti con una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%.

Le cubature edificabili sulle superfici dell'area annessa e di pertinenza possono essere trasferite su aree contigue.

4.09.7 c. – Tracciato tratturale

La L.R. n. 29 del 23.12.2003 rende obbligatorio per i Comuni interessati dalla presenza di tracciati tratturali la redazione del PCT "Piano comunale dei Tratturi".

Nel territorio comunale di Trani ricadono brevi tratti del tratturo n.94 "Via Traiana" e del tratturo 18 "Barletta-Grumo".

Fino all'entrata in vigore del PCT, il PUG persegue l'obiettivo di tutelare, riqualificare e valorizzare i tracciati tratturali presenti nel territorio comunale.

Fino all'entrata in vigore del PCT, l'"area di pertinenza" dei tratturi è individuata dalle tavole del PUG

Fino all'entrata in vigore del PCT, l'"area annessa" ai tratturi è individuata dalle tavole del PUG e comunque pari ad una fascia di 100 mt per lato rispetto all'"area di pertinenza".

In attuazione della parte terza, titolo I, D.lgs n.42/2004 e delle NTA del PUTT/P, tutti i progetti relativi a detti opere/interventi/nuova edificazione, ricadenti nell' "area di pertinenza" o nell' "area annessa" del tratturo, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P Puglia ed alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui al Capo IV del D.vo n.42/2004.

4.09.8. - Beni architettonici

I beni culturali definiti "architettonici" sono individuati nelle tavole e negli elaborati del PUG.

Per tali beni e per il loro immediato "intorno", il PUG persegue come obiettivi:

- il rispetto della tipologia dei luoghi;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati.

4.09.8 a. - Area di pertinenza

Nell' "area di pertinenza" dei beni architettonici (art.2.2.33.2), nelle tavole e negli elaborati del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti trasformazione del sito eccettuati gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

4.09.7b.- Area annessa

Nell' "area annessa", individuata nelle tavole e negli elaborati del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra le presenze architettoniche ed il loro intorno diretto.

Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specifica considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, comportino (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): il recupero, compresa la ristrutturazione, di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione; la integrazione di manufatti legittimamente esistenti con una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%.

Le cubature edificabili sulle superfici dell'area annessa e di pertinenza possono essere trasferite su aree contigue.

4.09.9.1 – Beni strutturanti il paesaggio agrario: colture strutturanti il paesaggio (ulivo, vigneto)

Le colture di ulivo e di vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza.

Per questi ambiti, il PUG definisce una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità.

Gli elaborati grafici del PUG individuano indistintamente le aree interessate da vigneti o uliveti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali "Beni strutturanti", sottoposti a tutela.

Nello specifico sono definibili quali "Beni strutturanti":

- gli uliveti come definiti dall'art.2 della l.r. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia";
- le vigne a ceppo o a schiera finalizzate alla produzione del vino.

Nelle colture strutturanti il paesaggio (ulivo, vigneto) definite "Beni strutturanti", sono possibili, previo parere dell'UTC e dell'"esperto" comunale con motivata e firmata relazione:

- opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo /zootecnia.

Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento a tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite max del 20%, è possibile nel caso di utilizzazione degli immobili esistenti ad attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purchè nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche.

4.09.9.2. – Invariante Strutturale - Beni diffusi del paesaggio agrario

Sono i "beni diffusi nel paesaggio agrario" con notevole significato paesaggistico: le piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali e le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura, delle delimitazioni delle sedi stradali; non individuate nella cartografia del PUG.

L'area di pertinenza e l'area annessa dei "beni diffusi nel paesaggio agrario", salvo specifica indicazione negli elaborati del PUG, è definita dalle NTA.

Per consentire l'individuazione e la verifica di dettaglio nonché la conseguente tutela delle predette emergenze paesaggistiche si prescrive che per tutti gli interventi di trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUG (ATE di tipo A"-C"-D"), dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, oltre agli elaborati tecnici di cui all'allegato "A1" delle NTA del PUTT/P regionale, anche una dettagliata relazione paesaggistica, sulle peculiarità paesaggistico-ambientali dei siti interessati, che possa consentire l'esatta individuazione e la conseguente tutela dei predetti "beni diffusi nel paesaggio agrario" come definiti dalle presenti norme.

La relazione specialistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici in analogia a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti", ai sensi dell'art.146, comma3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n.42 (G.U.n°25 del 31/1/2006).

Ai fini della tutela dei beni diffusi nel paesaggio agrario, il Piano individua, per i beni non altrimenti salvaguardati, un unico regime di tutela da applicarsi all'"area del bene".

Nell'"area del bene" si dovrà attuare esclusivamente la conservazione e la valorizzazione dell'assetto attuale ed il recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori; non sono autorizzabili:

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 bene ed il suo intorno diretto;

- 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;
- 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;

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%.

Art. 4.10 - Zona “D” per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e movimentazione, e attività assimilate

Viabilità

Nella zona “D” le strade di PUG esprimono per la superficie della semistrada prospiciente il lotto l’indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq. L’utilizzo dell’indice determina la cessione non onerosa al Comune dell’area stradale.

La zona per attività produttive “D” è articolata in:

4.10.1 – Zona produttiva “D1”

4.10.1.1-Zona D1-Produttiva esistente ad alta densità (Iff=2,50 mc/mq)

1- La zona, già impegnata da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere, è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste e, nella misura massima del 10% della superficie coperta o copribile, a residenze.

2- Per incentivare:

- sia la mitigazione del carattere monofunzionale (settore manifatturiero in declino) di un’ampia area con diretto fronte sul mare, di rilevante significato nell’assetto territoriale della Città,

- sia il cambio di destinazione d’uso di edifici esclusi dal ciclo economico delle attività cui furono originariamente destinati (a causa delle innovazioni tecnologiche e localizzative nel settore manifatturiero), ma che non hanno concluso il loro ciclo di vita economica (ammortamento),

- sia la utilizzazione del capitale fisso investito dalla collettività (viabilità e reti di urbanizzazione primaria) nelle aree con attività dismesse,

sono autorizzabili interventi che prevedano la trasformazione di uso degli edifici esistenti in quello dell’ “uso misto”, compresa anche una parziale destinazione a residenza, (massimo il 20% della superficie utile, comprensiva degli eventuali soppalchi, comunemente definita “loft”).

3- La eventuale nuova edificazione, per le destinazioni d’uso di cui al punto 1 che precede, sottoposta alla procedura dell’intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: Iff = 2,50 mc/mq,

- US- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio

- 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali;

- 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio;

- Altezza massima : $H \leq 10,00$ m, salvo strutture speciali;

- Distanza dai confini delle costruzioni: $D_c \Rightarrow H$ con il minimo di m 5,00 m;

Le maglie D1/1, D1/2, D1/3, D1/4, D1/5, D1/6, D1/7, D1/8, D1/12, D1/16, D1/17, comprese nel contesto territoriale denominato “costa ovest”, esprimono un Iff pari a 1,5 mc/mq.

4.10.1.2 – Zona “Ds.ad”- Produttiva speciale ad alta densità (Iff=2,50)

1- Le aree della zona Ds.ad, contigue a quelle già impegnate da edifici industriali, possono essere accorpate a lotti già edificati, oppure essere oggetto di nuova edificazione. Con destinazione ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste.

2- Gli ampliamenti e/o la nuova edificazione, sottoposti alla procedura dell’intervento diretto (PdC), devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: Iff = 2,50 mc/mq,

- Superficie da cedere al Comune: 10% Sf;

- Altezza massima : $H < 10,00$ m, salvo strutture speciali;

- Distanza dai confini delle costruzioni: $D_c \Rightarrow H$ con il minimo di m 5,00 m,

oppure secondo gli allineamenti esistenti, oppure nulla per le costruzioni in aderenza;

3- La strada sul confine tra le maglie Ds.ad/8 e Ds.ad/15 è compresa nella superficie fondiaria della maglia Ds.ad/8. La strada è ceduta al Comune in sede di formazione del PdC. (Oss.58)

Le maglie Ds.ad/1, Ds.ad/2, Ds.ad/3, Ds.ad/5, Ds.ad/6, Ds.ad/12, comprese nel contesto territoriale denominato “costa ovest”, esprimono un Iff pari a 1,5 mc/mq.

4.10.1.3 – Zona “D1e”- Produttiva di completamento ad alta densità (Iff=2,50)

1- Le aree della zona D1e, contigue a quelle già impegnate da edifici industriali, con finalità di recupero, riuso, ristrutturazione degli edifici esistenti, e di nuova edificazione sulle aree libere. è destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie, ad attività miste.

2- La nuova edificazione, per le destinazioni d’uso di cui al punto 1, sottoposta alla procedura dell’intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario: $Iff = 2,50 \text{ mc/mq}$,
- Superficie da cedere al Comune per attività collettive, verde, parcheggio
 - 10% Sf per gli insediamenti industriali e/o artigianali;
 - 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio;
- Altezza massima : $H < 10,00 \text{ m}$, salvo strutture speciali;
- Distanza dai confini delle costruzioni: $Dc \Rightarrow H$ con il minimo di $5,00 \text{ m}$;
- US- le aree per le urbanizzazioni secondarie $\geq 10\% \text{ Sf}$.

Le maglie D1e/1, D1e/2, D1e/3, D1e/4, comprese nel contesto territoriale denominato “costa ovest”, esprimono un Iff pari a $1,5 \text{ mc/mq}$.

4.10.2. – Zona produttiva D2

4.10.2.1- Zona D2- produttiva esistente intensiva (Iff = 2,00 mc/mq)

1- Le aree della zona D2, già impegnata da edifici industriali/artigianali, sono destinate ad attività, produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste.

2- La nuova edificazione, sottoposta alla procedura dell’intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria: $Sf = > 1.000 \text{ mq}$, fatti salvi i relitti e le aree intercluse di superficie inferiore;
- Indice di fabbricabilità fondiario: $Iff \leq 2,00 \text{ mc/mq}$,
- Altezza massima : $H < 10,00 \text{ m}$, salvo strutture speciali;
- Distanza dai confini delle costruzioni: $Dc \Rightarrow H$ con il minimo di $5,00 \text{ m}$;
- US- Aree per urbanizzazioni secondarie $= > 10\% \text{ Sf}$
- L’Iff è applicato anche sulla superficie destinata all’ampliamento della sede stradale ceduta al Comune.
- E’ ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia $Sc < 125,00 \text{ mq}$.

4.10.2.2- Zona D2e- produttiva intensiva di completamento (Iff = 2,00 mc/mq)

1- Le aree della zona D2e, vicine a quelle già impegnate da edifici industriali/artigianali, sono destinate ad attività, produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste.

2- La nuova edificazione, sottoposta alla procedura dell’intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria: $Sf = > 1.500 \text{ mq}$, fatti salvi i relitti di superficie inferiore;
- Indice di fabbricabilità fondiario: $Iff \leq 2,00 \text{ mc/mq}$,
- Altezza massima : $H < 10,00 \text{ m}$, salvo strutture speciali;
- Distanza dai confini delle costruzioni: $Dc \Rightarrow H$ con il minimo di $5,00 \text{ m}$;
- US- Aree per urbanizzazioni secondarie $= > 10\% \text{ Sf}$
- L’Iff è applicato anche sulla superficie destinata all’ampliamento della sede stradale ceduta al Comune.
- E’ ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia $Sc < 125,00 \text{ mq}$.

4.10.2.3- Zona D2e-bis- produttiva intensiva di completamento (Iff = 2,00 mc/mq)

In Esecuzione Sentenza TAR PUGLIA – Sezione Terza - Bari n.1116/2017- variante strutturale approvata con Delibera del Commissario ad Acta n. 3 del 2021, limitatamente alle particelle nn. 685-71-816-221-432-433-681-683-680-682-684 -687-690-693, parte della 112 e 303 del foglio 21.

Le aree della zona D2e-bis, vicine a quelle già impegnate da edifici industriali/artigianali, sono destinate ad attività, produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste.

La nuova edificazione dovrà essere assoggettata a progettazione unitaria, ovvero alla redazione e approvazione di un PUE e ad uno o più Permessi di Costruire, in relazione al numero di lotti edificatori previsti dal PUE. L'intera maglia interessata, catastalmente alle part.lla nn.685-71-816-221-432-433-681-683-680-682-684-687-690-693, parte della 112 e 303 del foglio 21 (come integrate da DGR n1433 del 13/09/2016) deve rispettare i seguenti parametri:

La superficie fondiaria per ogni lotto edificatorio previsto dal PUE dovrà essere $S_f \geq 1500$ mq.

- Altezza massima : $H < 10,00$ m, salvo strutture speciali;
- Distanza dai confini delle costruzioni: $D_c \Rightarrow H$ con il minimo di m 5,00 m;
- US- Aree per urbanizzazioni secondarie $\geq 10\%$ S_f
- L'Ift è applicato anche sulla superficie destinata all'ampliamento della sede stradale ceduta al Comune.
- E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia $S_c < 125,00$ mq).
- Per l'area in esame non trova applicazione l'art. 2.2.16.e delle NTA relativo alle verande.
- Gli edifici compresi nel lotto saranno dislocati rispettando i distacchi dalle strade confinanti sull'intero perimetro del lotto, in ottemperanza al combinato disposto dell'art.2 del D.Lgs n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. "Nuovo Codice della strada" con gli artt.26, 27, 28 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" approvato con D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii."
- Ottemperare alle prescrizioni della DGR n1433 del 13/09/2016 per quanto attiene gli aspetti di mitigazione ambientale e paesaggistici.

4.10.3- Zona "D3"- produttiva di nuovo insediamento (Ift=2,00 mc/mq)

1. Le aree della zona D3 di nuovo insediamento sono destinate ad attività produttive e/o commerciali e/o di servizio, e ad attività miste.
2. Gli insediamenti sono sottoposti alla formazione del PUE esteso alla maglia definita dal PUG.
3. Il PUE, piano di lottizzazione e/o piano particolareggiato, deve rispettare i parametri:
 - Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione del piano urbanistico esecutivo: l'intera superficie libera residuale della maglia di PUG; Lotto minimo = 2.000 mq;
 - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ft} = 2,00$ mc/mq;
 - Superficie da cedere al Comune: $US \geq 40\%$ Mmi;
 - Altezza massima degli edifici : $H < 10,00$ m, salvo strutture speciali;
 - Distanza dai confini delle costruzioni: $D_c \geq 5,00$ m;
 - Distanza dall'asse stradale delle costruzioni = minimo 20,00 metri
 - E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie massima di 125,00 mq.

4.10.4. – Zona "DT/ D1" produttiva-turistica (Iff=2,50 mc/mq)

- 1- La zona DT/D1 è destinata, in alternativa o in modo complementare a quella produttiva e/o commerciale e/o di servizio, all'insediamento di attività connesse con il turismo, il tempo libero e la balneazione.
- 2- L'edificazione, sottoposta a permesso di costruire, deve rispettare i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiario: $I_{ff} \leq 2,50$ mc/mq, di cui al massimo 1,00 mc/mq destinabili alle residenze a rotazione.
 - Altezza massima : $H \leq 8,00$ m, salvo strutture speciali;
 - Distanza dai confini delle costruzioni: $D_c \Rightarrow H$ con il minimo di m 5,00 m;
 - Superficie da cedere al Comune: $US \geq 40\%$ S_f .

Le maglie DT/D1/1 e DT/D1/2, comprese nel contesto territoriale denominato "costa ovest", esprimono un Iff pari a 1,5 mc/mq.

4.10.5. – Zona "Dsp" (Iff= 1,00 mc/mq)

- 1- Le aree della zona Dsp, già impegnata da edifici industriali, sono destinate ad attività di lavorazione di sottoprodotti animali.
- 2- La nuova edificazione, sottoposta alla procedura dell'intervento diretto (PdC), deve rispettare i seguenti parametri:
 - Superficie fondiaria: $S_f =$ superficie dell'area già impegnata;
 - Indice di fabbricabilità fondiario complessivo: $I_{ff} \leq 1,00$ mc/mq,
 - Altri parametri edilizi: conformi all'Accordo di Programma.

Art. 4.11 – Zona integrata commerciale terziaria “Ci” (Ift= 1,00 mc/mq)

1- La zona Ci è destinata all’insediamento integrato di attività commerciali e/o produttive e/o di servizio, comprese quelle turistiche, per il tempo libero.

2- Il PUE, piano di lottizzazione e/o piano particolareggiato, deve rispettare i seguenti parametri:

- Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione del PUE= maglia di PUG;
- Indice di fabbricabilità territoriale: Ift = 1,00 mc/mq;
- Superficie da cedere al Comune \geq 40% della Mmi;
- Superficie coperta, distanza dai confini, altezza massima: definite dal PUE;
- E’ ammessa la costruzione di abitazioni per il personale di custodia e di servizio per una superficie complessiva \leq 5 % della superficie coperta.

5 - Zone residenziali

Art. 5.01 - Destinazioni e suddivisioni

1. Le zone residenziali, zone omogenee "A", "B", "C" del DIM 1444/1968, sono destinate alle abitazioni ed ai connessi servizi e attività.

2. I servizi e le attività insediabili nelle zone residenziali sono :

Negozi e Pubblici servizi; Autorimesse private; Studi professionali e commerciali; Autorimesse pubbliche; Magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, e con esclusione di depositi all'aperto; Laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti; Cliniche; Alberghi; Teatri e Cinematografi che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture, nella misura di una vettura (mq 7,00) per ogni venti posti a sedere; Luoghi di divertimento e svago che dovranno avere a disposizione aree private, facilmente accessibili, adibite a parcheggi di autovetture.

3. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura si devono osservare le norme e le prescrizioni della specifica zona di PUG.

4. Quando, per effetto della esecuzione del PUG, anche una sola parte dell'edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune stesso. Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto e di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avrà la facoltà di procedere all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo una indennità determinata secondo le norme di legge.

5. Fanno anche parte della zona residenziale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie ad essa relative. Queste ultime (US), le cui aree sono localizzate nelle tavole di PUG con esclusione, di massima, delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono: asili nido; scuole materne; scuole dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili; aree per spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.

6. Il PUG articola le zone residenziali e quelle connesse in:

- A1 Centro Antico
- A2 Centro Storico
- B Zona di completamento
- Bs-ad Zona di completamento speciale alta densità
- Bs-bd Zona di completamento speciale bassa densità
- Bs Zona di completamento speciale
- SI Zona semintensiva
- EA Zona estensiva alta
- ES Zona estensiva
- ET Zona tutelata
- AL Zona alberghiera
- Cp Zona di espansione "C", maglia costituente un comparto
- CpERP Zona di espansione "C" riservata alla edilizia residenziale pubblica.
- Coss/1 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.46)
- Coss/2 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.174)
- Coss/2bis Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss.174)-Ottemperanza sentenze TAR Bari n. 1469/2019 e n. 311/2011 variante strutturale approvata con Deliberazione n. 03 del 29/01/2026 del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale
- Coss/3 Zona residenziale sul confine ferroviario (Oss 46,174)

Art. 5.02 - Aree per i servizi alla residenza (US)

1. Le aree per le urbanizzazioni secondarie nelle zone omogenee A, B e C, rientrano tra le aree di uso pubblico.

Già definite e classificate, sono state proporzionate superando gli standard minimi del DIM 1444/68 che sono:

- aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,50 mq/abitante;
 - aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: 2,00 mq/abitante;
 - aree per parchi e giochi: 9,00 mq/abitante;
 - aree per parcheggi di zona: 2,50 mq/abitante;
- per il totale minimo di 18,00 mq/abitante (= 100 mc).

2. Le US esistenti relative alle zone omogenee A e B sono state individuate nelle specifiche tavole.

Per le zone di espansione il PUG non individua attraverso localizzazioni esplicite le aree destinate alle US; queste sono individuate entro la maglia in sede di piano urbanistico esecutivo.

3. La edificazione nelle aree per le US è sottoposta alla specifica disciplina di settore e non costituisce, anche nel caso di destinazioni d'uso diverse, variante del PUG e/o del PUE entro cui ricade.

4. Come disposto dal DM 1444/1968, in casi speciali, le sistemazioni a parcheggio possono essere localizzate e sviluppate sia a livello stradale sia a più livelli entro e/o fuori terra.

Art. 5.03 - Aree per le attrezzature di uso pubblico e di interesse generale (F)

1. Gli spazi per le attrezzature di uso pubblico di interesse generale sono state previste nella misura superiore a quella minima prescritta dal DIM 1444/68 che è pari, per abitante, a:

F1 = 1,50 mq di superficie per residente, destinati alle attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo;

F2 = 1,00 mq di superficie per residente, destinati alle attrezzature per la sanità e l'assistenza;

F3 = 15,00 mq di superficie per residente, destinati alle attrezzature per i parchi di uso pubblico e per lo sport.

2. La realizzazione e/o la fruizione delle aree destinate alle attrezzature di uso pubblico e di interesse generale sono sottoposte alla specifica disciplina della zona agricola entro cui ricadono.

Art. 5.04 - Comparto perequato (Cp)

1. Il comparto perequato costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
2. Il comparto può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni del PUG e/o del PUE.
3. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del PUG.
4. La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intero comparto.
5. Ha (hanno) titolo a presentare il piano di comparto il (i) proprietario (proprietari) che rappresenti (rappresentino), in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata.

Art. 5.05 - Trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito tra maglie della stessa zona omogenea ed è disciplinato in sede di contestuale formazione del “PUE cedente” e del “PUE ricevente”.
2. Il trasferimento non può modificare i carichi insediativi, né gli indici ed i parametri del complesso del comparto derivante dalla somma del Pue cedente e del Pue ricevente e le relative dotazioni di aree per gli standard.
3. Le aree del “PUG cedente” relative ai diritti edificatori trasferiti sono cedute senza oneri al Comune.
4. I diritti edificatori trasferiti nell’area “ricevente” si sommano a quelli propri previsti dal PUG per la stessa area.
5. Il trasferimento dei diritti edificatori deve comunque perseguire obiettivi di qualità sia nell’assetto fisico dei siti (architettura e paesaggio) delle aree cedenti e riceventi, sia nella localizzazione e nella fruizione degli spazi pubblici.
6. I comparti a valle della ferrovia , ossia lato mare, sono considerati obbligatoriamente comparti cedenti, da riservare quindi a verde e/o a servizi pubblici gratuitamente acquisiti al patrimonio comunale e da computarsi come aree a standard in realzione al carico complessivo di riferimento.
7. I comparti a monte della ferrovia, sono considerati obbligatoriamente comparti riceventi, da destinare quindi a suscettività edificatoria.

Art. 5.06 - Piantumazione delle aree scoperte

Nelle aree scoperte destinate a verde, il PUE/ PdL e/o il Pdc devono prevedere il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora e a quali interventi devono essere sottoposte le piantumazioni esistenti.

6 - Articolazione delle zone residenziali

Art. 6.01 - Zona residenziale "A1" – Centro antico

1. Nella zona omogenea "A1 - Centro antico", il PUG persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico e paesaggistico attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (tutelati o tutelabili ai sensi del D.vo 42/2004 (già l.n.1098/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse paesaggistico (tutelati o tutelabili ai sensi del D.vo 42/2004 -già l.n.1497/1939), sia degli edifici e degli insiemi ritenuti di interesse per la storia del Comune (tutelati attraverso il PUG e/o i PUE da esso prescritti).

Prevalentemente residenziale, vi sono insediabili tutte le destinazioni assimilate a quella residenziale, comprese quelle dell'artigianato di servizio alla persona e all'artigianato artistico, al commercio al minuto, agli esercizi pubblici, alle attività culturali, alle residenze a rotazione, agli uffici pubblici e/o privati.

2. Vi si perseguono, inoltre, nei modi appresso specificati:

- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati;
- la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo o per altri validi motivi;
- l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, del completamento delle "architetture interrotte", dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

3. Il centro antico delimitato dal PUG è considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della l.n. 457/1978, ed è sottoposto al piano urbanistico esecutivo.

In detto piano, per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria residenziale non deve superare il 70% della densità fondiaria della zona, e in nessun caso i 6 mc/mq.

4. Interventi diretti

In assenza di PUE, il PUG consente interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,
- il completamento delle "architetture interrotte", quali le sopraelevazioni di edifici moderni (meno di cinquant'anni dalla data di adozione del PUG) -necessarie per ristabilire la qualità degli spazi urbani che contribuiscono a definire- a condizione che non superino l'altezza dei fabbricati privati circostanti, con altezza massima pari a 3/2 della distanza dagli stessi, e che i nuovi volumi impegnino una superficie non superiore al 70% della superficie coperta. Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle architettonico-ambientali del contesto e, in particolare:
 - le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
 - nelle murature esistenti e di nuova costruzione (costruite con la stessa apparecchiatura costruttiva di quelle contigue) si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, a vista o con finiture a scialbo di colore bianco;
 - gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato oppure in acciaio preverniciato, escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili, e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;
 - le balaustrate dei balconi, nel caso esista la necessità del loro rifacimento, devono essere realizzate con profilati di ferro verniciato;
 - le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'UTC eventualmente integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile, esperto nel settore del restauro architettonico, che deve relazionare per iscritto;

- le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

5. Per gli interventi di completamento delle c.d. "architetture interrotte", dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, una dettagliata relazione di compatibilità paesaggistica, finalizzata alla valutazione della ammissibilità dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce, ed al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'ente preposto.

Lo studio deve essere esteso a tutta la cortina edilizia (ambito urbano delimitato da strade esistenti).

La relazione paesaggistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici di cui al D.P.C.R. 12.12.2005 e relativo allegato.

6. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo 42/2004 (già Ln 1089/1939), il Comune deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS della Puglia).

Art. 6.02 - Zona residenziale "A2" – Centro storico

1. Questa zona è contigua al Centro antico e rivela caratteristiche architettoniche di pregio.

2. In essa il PUG persegue la tutela del patrimonio storico-paesaggistico, attraverso la conservazione e la valorizzazione dell'assetto dei siti, delle cortine degli edifici e degli insiemi ritenuti di interesse per la storia del Comune e, pertanto, tutelati attraverso il PUE contenuto nel PUG.

3. Le maglie della zona A2, così come delimitate dal PUG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della l.n. 457/1978.

4. Il PUE, oltre agli interventi manutentivi e restaurativi, disciplina gli interventi di completamento e di sostituzione per i quali si dovranno di conservare le attuali caratteristiche architettoniche e volumetriche degli edifici, applicando le prescrizioni della zona A1.

5- Nel caso di vuoti e/o residui ineditati di isolati, al fine di favorire la ricucitura formale degli stessi, si prevede l'insediamento di nuovi volumi, nei limiti del 70% della superficie del lotto e con un'altezza massima non superiore a 1,5 l'ampiezza della larghezza stradale (oss. 106).

6. Il PUE tipizza l'edificato esistente nelle categorie:

a- edilizia completata; b- edilizia da completare; c- edilizia da sostituire; d- edilizia moderna, graficamente riportate nella tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della Zona A2, per ciascuna delle quali sono consentiti:

6a- edilizia completata: gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della c.d. "demolizione e ricostruzione");

6b- edilizia da completare: gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della c.d. "demolizione e ricostruzione"), la sopraelevazione con altezza inferiore o uguale a 1,5 la larghezza stradale, e che i nuovi volumi impegnino una superficie non superiore al 70% della superficie sottostante.

Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle architettonico-ambientali del contesto e, in particolare:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;

- nelle murature esistenti e di nuova costruzione (costruite con la stessa apparecchiatura costruttiva di quelle contigue) si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, a vista o con finiture a scialbo di colore bianco;

- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato oppure in acciaio preverniciato, escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili, e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;

- le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità del loro rifacimento, devono essere realizzate con profilati di ferro verniciato;

- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'UTC eventualmente integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile, esperto nel settore del restauro architettonico, che deve relazionare per iscritto;

- le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

6c- edilizia da sostituire: gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione a parità di volume;

6d- edilizia moderna: gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia.

7- L'edificio esistente, localizzato tra via E. Fusco e via Ten L. Morsico, è sottoposto alla procedura di cui al punto 6b e destinato a servizi pubblici (oss. 145).

8 - Per tutti gli interventi di trasformazione, sono vietati gli arretramenti rispetto al filo facciata del fronte strada esistente e la disposizione delle nuove aperture dovrà rispettare la scansione orizzontale e verticale di quelle esistenti.

9 - Per tutti gli interventi di sopraelevazione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione a parità di volume, dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, una dettagliata relazione di compatibilità paesaggistica, finalizzata alla valutazione della ammissibilità dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce, ed al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune.

Lo studio deve essere esteso a tutta la cortina edilizia (ambito urbano delimitato da strade esistenti).

La relazione paesaggistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici di cui al D.P.C.R. 12.12.2005 e relativo allegato.

10. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo 42/2004 (già ln 1089/1939), il Comune deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS della Puglia).

Art.6.03 - Zona residenziale di completamento "B"

6.03.1- Norme generali

6.03.1.1- Individuazione

Sono state definite come zona omogenea di tipo "B" (DIM 1444/1968) quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate .

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della AUSL competente e dell'UTC, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

6.03.1.2- Interventi consentiti

a- Il PUG prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

b- Il PUG invece consente la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche formali e caratteristiche funzionali non conformi all'ordinamento vigente; conseguentemente, consente i relativi interventi di rinnovo edilizio in modo diretto (permesso di costruire), e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati ai piani urbanistici esecutivi.

c-. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato contermine esistente. In particolare :

c.1- E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

c.1a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

c.1b) gli impianti siano collegati a quelli urbani e diano garanzie di funzionamento continuo con gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c.1c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n.166/75 art.18,19).

d- Collegamenti verticali

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che :

d.a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

d.b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n.166/75).

e- Per ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, la finestra deve essere posizionata e proporzionata con ampiezza tale da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

f- Negli interventi di recupero, e cioè di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ultimate dopo il 10.08.1971) non conformi alla normativa vigente all'epoca della loro costruzione.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri.

Nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificio perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente è inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

6.03.2. Modalità di intervento

Nella zona residenziale edificata di tipo B il PUG si esegue mediante "intervento edilizio diretto" (IED).

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio del "permesso di costruire" (Pdc) o della "autorizzazione edilizia" (Aue), oppure alla "denuncia di inizio attività" (DIA) o ad alcun adempimento amministrativo (IL). Si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona B l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- a) intervento di manutenzione ordinaria;
- b) intervento di manutenzione straordinaria;
- c) intervento di restauro e/o recupero conservativo;
- d) intervento di ristrutturazione edilizia;
- e) intervento di completamento edilizio;
- h) intervento di nuova costruzione nelle aree libere oppure derivate da demolizione;
- g) intervento di completamento urbanistico;

in conformità delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Negli edifici sottoposti a tutela architettonica o ambientale, gli interventi di manutenzione, comprese le opere interne ex art.26 della legge n.47/1985, devono essere, a fini di tutela, oggetto della procedura della autorizzazione edilizia.

6.03.2.1. Barriere architettoniche

Ogni intervento edilizio nella zona B non deve determinare il formarsi di alcuna barriera architettonica negli spazi pubblici o di uso pubblico. In particolare è assolutamente vietato impegnare (in toto o in parte) le sedi dei marciapiedi su strada con rampe o gradini per accedere a piani interrati/seminterrati o rialzati.

6.03.2 – Zona “B”: Parametri edilizio-urbanistici

La nuova edificazione su aree libere, o rese libere, rispetta i seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area del proponente avente titolo} = S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:
 - Iff $\leq 6,00 \text{ mc/mq}$ (salvo diversa prescrizione delle presenti NTA)
 - Iff \leq volume esistente per le sostituzioni edilizie
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f >$ semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;
- Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.
- E" esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

6.03.4- Zona B pianificata

La zona B pianificata corrisponde al "Quartiere Sant'Angelo" di cui il PUG recepisce la disciplina.

6.03.5- Maglia pianificata (Mp)

La maglia è già oggetto di PdL, di cui il PUG recepisce la disciplina (oss.138).

Art. 6.04 – Zona residenziale omogenea B speciale (Bs)

6.04.01- Zona omogenea speciale Bs: norme generali; “comparti perequati”

1- Ciascuna maglia della “zona residenziale speciale Bs” costituisce comparto ed è assoggettata a PUE, secondo le procedure previste dall'art. 27 della L.R. n.56/80, e comprende le aree per i servizi per la residenza (standard) come in appresso specificato.

Nel PUE può essere individuata una articolazione dell'edilizia costruibile come edilizia libera e come edilizia pubblica, laddove non siano state diversamente soddisfatte le esigenze di edilizia residenziale pubblica (ERP) su scala territoriale.

La presenza nell'area di manufatti incompatibili con la destinazione residenziale, da sottoporre a demolizione, determina il recupero ai fini residenziali fino al 100% della volumetria demolita.

E' possibile la realizzazione di fabbricati a destinazione non residenziale (strutture ricettive e commerciali).

Valgono le norme di regolamento edilizio in ordine alle definizioni degli spazi interni agli edifici, anche, ai fini del rispetto complessivo delle caratteristiche igienico - sanitarie del fabbricato.

2. La convenzione fra proponenti il PUE (lottizzanti) e Comune definisce anche le modalità di costruzione e gestione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e delle relative aree. Le aree e le opere di urbanizzazione secondaria sono individuate in sede di convenzione, ove è definita la sistemazione immediata delle aree cedute a Verde Pubblico Attrezzato, in attesa della realizzazione dell'opera pubblica se di competenza comunale.

3. Il piano comprendente aree di sedime e di pertinenza di presenze ritenute dall'Amministrazione Comunale di pregio architettonico e/o naturalistico e/o panoramico sarà finalizzato anche alla valorizzazione di tali presenze, definendo l'area di rispetto quella individuata negli elaborati della serie 7.1a-b-c del Pug, e restando valide le norme in materia paesaggistica di cui alla legislazione vigente .

4. Fermi restando i parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione, sono consentiti PUE che prevedano la realizzazione di edificato con destinazione mista residenziale e non residenziale. La destinazione non residenziale ha la durata minima di 25 anni ed è disciplinata da specifico atto registrato.

5. Per oggettive esigenze compositive e di funzionalità, per armonizzazione ed omogeneità del contesto edilizio urbano, per la salvaguardia del paesaggio, nella contestuale formazione dei rispettivi PUE, è consentito il trasferimento delle volumetrie, o parte delle stesse, tra le varie maglie della zona residenziale speciale Bs, sulla base di apposita convenzione fra i proprietari cedenti e riceventi, e contestuale cessione gratuita delle aree cedenti al Comune, nelle modalità specificate dall'art. 5.05.

6. Le sistemazioni a verde attrezzato ed a parcheggio potranno essere localizzate su una o l'altra maglia a discrezione del proponente in funzione delle esigenze progettuali.

Le sistemazioni a verde attrezzato sono localizzate e sviluppate su aree alla quota delle sistemazioni stradali pubbliche.

7. Al fine di perseguire omogeneità con il contesto urbano, nella Relazione del PUE, per tutti i comparti, è descritto ed analizzato l'impatto della edificazione/infrastrutturazione prevista con riferimento a:

- 1) disposizione planivolumetrica degli edifici;
- 2) composizione delle architetture sugli spazi pubblici o collettivi;
- 3) formazione o salvaguardia di scorci panoramici;
- 4) funzionalità e spazialità dei luoghi di uso pubblico o collettivo. (Oss.106)

La eventuale presenza nei comparti di strade di proprietà pubblica, riconfermate in sede di PUE, non determina suscettività edificatorie per le relative superfici. (Oss.106)

8. Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpate e localizzate su strade pubbliche.

9. La percentuale di Superficie permeabile rispetto alla Sf, per ciascun comparto, sono definiti nel Pug; la definizione degli altri indici di cui all'art.2.2.31.3 delle NTA, vengono stabiliti in sede di PUE (oss. 96).

Nelle aree scoperte destinate a verde, il PUE deve prevedere il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora e a quali interventi devono essere sottoposte le piantumazioni esistenti.

6.04.2 – Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità (Bs.ad)

Parametri urbanistico-edilizi:

6.04.2.1- Edilizia residenziale

- a- Area minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più semisede superfici per le UP pertinenti da cedere al Comune;
- b- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 2,00$ mc per mq di St più il volume realizzabile come standard (Vst);
- c- Aree per urbanizzazione secondaria, $A_{us} = > 18$ mq ogni 100 mc del volume previsto (Vr) più il 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primaria $A_{up} =$ da individuare in sede di PUE;
- e. Area fondiaria di intervento: $A_{fi} = St - (A_{us} + A_{up})$;
- f. Altezza dei fabbricati = senza limiti altezza, da definire in sede di Pue;
- g. Sup. permeabile = min 30 % Sf se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;
- h. Lunghezza dei fronti ≤ 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
- i- Distanza dai confini $= > 1/2$ dell'altezza del fabbricato; $> 5,00$ m;
- l- Distanza fra fabbricati nel lotto $= >$ altezza del fabbricato più alto; $> 12,00$ m.
- m- Distanza dalla viabilità pubblica secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- n- Con accordo dei lottizzanti e/o dei proprietari delle aree di comparti confinanti, il limite tra gli stessi può essere traslato in sede di formazione dei PUE; nella definizione del limite devono essere rispettati i perimetri di piani urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio Comunale. (Oss.61)

6.04.2.1 bis – Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario (Coss/1,2,2bis,3)

Le maglie di zona residenziale Coss/1, 2, 3 tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 0,20$ mc/mq, sono rispettivamente comprese nei comparti Cp/15, Cp/14, Cp/9 . (Oss.46)

La maglia di zona residenziale Coss/2 bis limitatamente alle part.lle 1179, 1180, 1181, 1182, 845, 1154, 1155 del foglio 26, tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 1,80$ mc/mq, (in Ottemperanza sentenze TAR Bari n. 1469/2019 e n. 311/2011 – variante strutturale approvata con Deliberazione n. 03 del 29/01/2026 del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale), e' compresa nel comparto Cp/14.

6.04.2.2- Edilizia non residenziale

- a- Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più semisede superfici UP pertinenti da cedere al Comune
- b- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 2,00$ mc per mq di St
più il volume realizzabile come standard (Vst)
- c- Aree per urbanizz. secondaria: $A_{us} \geq 80$ mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, più 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primaria: $A_{up} =$ da individuare in sede di PUE;
- e. Sup. permeabile = min 30 % Sf se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;
- f. Altezza dei fabbricati = senza limiti di altezza, da definire in sede di Pue;
- g. Lunghezza dei fronti ≤ 45 ml;
- h- Distanza dai confini $= > 1/2$ altezza del fabbricato.
- i- Distanza fra fabbricati nel lotto $= >$ altezza del fabbricato più alto; $> 12,00$ m.
- l- Distanza dalla viabilità pubblica secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- m- Con accordo tra i lottizzanti e/o i proprietari delle aree di comparti confinanti, il limite tra gli stessi può essere traslato in sede di formazione dei PUE; nella definizione del limite devono essere rispettati i perimetri di piani urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio Comunale. (Oss.61)

6.04.3 – Zona residenziale di completamento speciale a bassa densità (Bs.bd)

Parametri urbanistico-edilizi:

6.04.3.1- Edilizia residenziale

- a- Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE = St
St = intera maglia, più semisede urbanizzazioni primarie pertinenti da cedere al Comune
- b- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ft} \leq 0,40$ mc per mq di St,
più il volume delle opere a standard;
- c- Aree per urbanizzazione secondaria: $US \geq 18$ mq ogni 100 mc più il 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primarie: UP = da individuare in sede di PUE;
- e- Area fondiaria di intervento $S_f = St - (US + UP)$;
- f- Rapporto di copertura ed altezza dei fabbricati = liberi e definiti in sede di PUE;
- g- Altezza massima $\leq 8,00$ m;
- h- Distanza dai confini: $D_c \geq 6,00$
- m; i- Distanza fra fabbricati $\geq 12,00$ m;
- l- Distanza dalla viabilità pubblica: secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- m. Sup. permeabile = min 60 % S_f se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;

6.04.3.2- Edilizia non residenziale

- a- Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE = St
St = intera maglia, più urbanizzazioni primarie pertinenti
- b- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ft} \leq 2,5$ mc per mq di
St, più il volume delle opere a standard;
- c- Aree per urbanizzazione secondaria: $US \geq 80$ mq ogni 100 mq di superficie lorda di
pavimento degli edifici, più 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primaria: UP = da individuare in sede di PUE;
- e- Rapporto di copertura ed altezza dei fabbricati = liberi e definiti in sede di PUE;
- f- Distanza dai confini: $D_c \geq 1/2$ altezza del fabbricato; $\geq 6,00$ m;
- g- Distanza fra fabbricati nel lotto: \geq altezza del fabbricato più alto;
- h- Distanza da viabilità pubblica: secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- i. Sup. permeabile = min 60 % S_f se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;

6.04.4 – Zona residenziale speciale definita (BSD)

1.- L'area costituisce comparto ed è assoggettata a strumento urbanistico esecutivo secondo le procedure della Legge Regionale n.20/2001.

2.- Le superfici delle urbanizzazioni secondarie devono essere sviluppate solo a livello stradale.

4.- La convenzione tra soggetto attuatore e Comune potrà definire anche le modalità di costruzione e di gestione delle opere di urbanizzazione secondaria.

5.- Nel calcolo del volume non si comprendono gli immobili e le relative superfici di sedime oggetto di tutela già disposta dallo Stato. Detti immobili devono comunque avere destinazione pubblica, di uso pubblico o terziaria. In questi ultimi due casi dovranno comunque essere previste le relative aree per urbanizzazioni secondarie e le superfici destinate a parcheggi potranno essere sviluppate anche su più livelli.

6.- Lo strumento urbanistico esecutivo sarà finalizzato alla valorizzazione di tali immobili definendo idonei rispetti e seguendo le indicazioni del Decreto di vincolo le Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9 febbraio 1999.

7.- Le aree destinate ad interventi pubblici, dovranno essere ubicate avendo cura di valorizzare i manufatti vincolati e, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato.

8.- Lo strumento urbanistico esecutivo sarà sottoposto al parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari, per il parere di compatibilità con il vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9 febbraio 1999.

- Parametri urbanistico-edilizi:

Fabbricati Residenziali

a- Atmi = Area totale minima di intervento da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo. E' costituita dall'intera area oggetto del DPR 14.12.1977.

b- St = Superficie territoriale di riferimento. E' costituita dalla Atmi;

c- Ift = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc fuori terra per mq di St. E' uguale o inferiore a 2,00 mc/mq

d- Aus = Aree per urbanizzazioni secondarie espresse in mq;
Sono pari a 18 mq ogni 100 mc di volume da realizzare fuori terra, esclusi eventuali volumi destinati a urbanizzazioni secondarie;

e- Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq. E' pari alla St-Aus;

f- Iff = Indice di fabbricabilità fondiario, espresso in mc. fuori terra per mq di Sf. E'' uguale o inferiore a 6,00 mc per mq di Sf + Vf (volume fuori terra esistente)

g- Rc = Rapporto di copertura, pari a superficie coperta diviso superficie fondiaria
 $Rc = Sc/Sf$ conforme alle NTA del PRG - Zone Residenziali attuali;

h- Hf = Altezza massima dei fabbricati = Compatibile con quella dei fabbricati esistenti e in aderenza al Decreto di vincolo le Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9 febbraio 1999;

i- Dc = Distanza dai confini- Maggiore o uguale dell'altezza dei fabbricati; minimo 5,00 m;

l- Df = Distanza tra i fabbricati- Pari all'altezza del fabbricato più alto; minimo di 12 m da edificio preesistente esistente da almeno 3 anni dall'approvazione del PRG.

m-Ds = Distanza dalle strade pubbliche- Secondo allineamenti esistenti; in assenza, conforme al DIM 1444/68

o- Sup. permeabile = min 30 % Sf

Art. 6.05 – Zona “AL” – Zona residenziale alberghiera

a) Nelle maglie AL/1 e AL/2 della zona alberghiera sono consentiti interventi di nuova edificazione di strutture alberghiere (e/o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 3,50 \text{ mc/mq}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m;
oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza dai fabbricati: $D_f \geq \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
 $= 0,00$ in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati (anche interrati): $P \geq 1,5 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc};$

b) Nelle maglie AL/3 e AL/4 della zona alberghiera sono consentiti interventi di recupero e di funzionalizzazione per la nuova destinazione degli edifici esistenti, con la possibilità di edificare nuovi edifici per gli impianti ed i servizi con un volume massimo pari al 10% di quello esistente.

c) Per la maglia AL/2, in alternativa a quanto definito dal punto a), si applicano i parametri definiti dall'art. 6.04.2 (Zona residenziale speciale alta densità), precisandosi che l'edificazione dovrà rispettare la tipologia edilizia della circostante zona ES, con la possibilità di trasferimento della volumetria eccedente (oss. 140).

Art. 6.06 – Zona “SI” – Zona residenziale semintensiva

Nella zona residenziale semintensiva esistente “SI”, caratterizzata da medio-alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 4,50 \text{ mc/mq}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m;
oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra gli edifici: $D_f \geq \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
 $\geq 10,00 \text{ m;}$
 $= 0,00$ in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P \geq 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc;}$
- Sup. permeabile = min 40 % S_f ;

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.

Art. 6.07– Zona “EA” – Zona residenziale estensiva alta

Nella zona residenziale estensiva alta, caratterizzata da media densità insediativa sono consentiti interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario: $I_{ff} \leq 3,00 \text{ mc per mq di } S_f$;
- Distanza dalle strade = secondo allineamenti esistenti;
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > = H \times 0,5$
 $> = 5,00\text{m}$;
 $= 0,00$ nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f >$ semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;
- Sup. permeabile = min 40 % S_f ;

E" esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.

Art. 6.08.1 – Zona “ES” - Zona residenziale estensiva

1. Nella zona residenziale estensiva “ES”, caratterizzata da rada densità insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 0,90 \text{ mc/mq}$ per edilizia residenziale
 $I_{ff} \leq 1,80 \text{ mc/mq}$ per edilizia alberghiera
 - Altezza massima: $H \leq 7,00 \text{ m}$ per edilizia residenziale
 $H \leq 11,00 \text{ m}$ per edilizia alberghiera
 - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
 - Distanza dai confini degli edifici: $D_c \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m;
oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
 - Distanza tra i fabbricati: $D_f \geq \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
 - Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc};$
2. La maglia ES/2bis a Sud della Strada Paludi tra via Pozzo S.Nicola e Strada Magnifica è compresa nel Comparto Cp/1. (Oss.5)
3. Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari di fabbricati con volumetria preesistente o autorizzata superiore a 0,9 mc/mq, (oss. 83).
4. Per le maglie ES/2, ES/8 e ES/9, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
 - Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 0,50 \text{ mc/mq}$ per edilizia residenziale
 $I_{ff} \leq 1,00 \text{ mc/mq}$ per edilizia alberghiera
 - Altezza massima: $H \leq 4,50 \text{ m}$ per edilizia residenziale
 $H \leq 7,50 \text{ m}$ per edilizia alberghiera
 - Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
 - Distanza dai confini degli edifici: $D_c \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure
nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
 - Distanza tra i fabbricati: $D_f \geq \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
 - Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc};$
 - g. Sup. permeabile = min 40 % S_f se non definita dall’art.6.11 delle presenti NTA;
5. Nelle maglie ES/2, ES/2bis ed ES/10, sottoposte a tutela, sono realizzabili le sistemazioni a verde, le sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, i percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare.

Art. 6.08.2 – Zona “ES.AL” - Zona residenziale estensiva con destinazione alberghiera

Nella zona residenziale estensiva “ES”, caratterizzata da rada densità insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione con destinazione alberghiera (vincolata per la durata minima di 20 anni) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 1.80 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima $H \leq 7,00$ metri;
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti;
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c \geq H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m;
oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f \geq \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti,}$
con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 2 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc.}$
- Sup. permeabile = min 40 % S_f ;

Art. 6.09 – Zona “ES.S” - Zona residenziale estensiva speciale

Nella zona residenziale estensiva speciale “ES.S”, caratterizzata da medio-bassa densità insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

a) per edilizia residenziale

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area del proponente avente titolo} = S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo:
 $I_{ff} \leq 0,90 \text{ mc/mq}$
 $I_{ff} \leq \text{volume esistente per le sostituzioni edilizie}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Altezza massima $H \leq 7,00$ metri;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti}$, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;

b) edilizia alberghiera

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area del proponente avente titolo} = S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario
massimo: $I_{ff} \leq 1,80 \text{ mc/mq}$
 $I_{ff} \leq \text{volume esistente} \times 1,5$ per gli ampliamenti e/o le sostituzioni edilizie
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > H \times 0,5$ con il minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Altezza massima $H \leq 11,00$ metri;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f > \text{semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti}$, con un minimo di ml 10,00; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 2 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;

6.10.1 – Zona “Ce”- Zona per edilizia residenziale pubblica

- a- Area minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più superfici per le UP di perimetro;
- b- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 2,50$ mc per mq di St più il volume realizzabile come standard;
- c- Aree per urbanizzazione secondaria, $A_{us} = > 18$ mq ogni 100 mc del volume residenziale
- d- Parametri edilizi: da individuare in sede di PUE;
- e- Distanza dai confini della maglia = $> 1/2$ dell'altezza massima dei fabbricati; $> 5,00$ m;
- f- Sup. permeabile = min 40 % Sf;

Art. 6.10.2 – Zona “Se” – Aree per servizi per la residenza

Le opere per i servizi per la residenza (già urbanizzazioni secondarie, US), pertinenti le zone residenziali edificate, sono identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia. Possono essere di iniziativa pubblica oppure privata, e sono disciplinate negli articoli che seguono.

Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)

6.11.1 – Direttive strutturali

1. Le aree di nuovo insediamento previste dal PUG sono articolate in comparti di espansione.

2. Per oggettive esigenze compositive e di funzionalità, per armonizzazione ed omogeneità del contesto edilizio urbano, la formazione dei singoli PUE, deve essere preceduta dalla formazione di un Piano Comunale dei Servizi (Oss.106).

3. Anche in assenza del Piano Comunale dei Servizi, ed in relazione al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, i proponenti del PUE predispongono uno studio di fattibilità da esaminarsi in sede di “conferenza di servizio istruttoria” con l’UTC, l’Assessorato Comunale, la Commissione Urbanistica e gli Enti e/o i soggetti interessati, finalizzata alla definizione dell’idea progettuale. In conseguenza dell’esito positivo della conferenza di servizio i proponenti predispongono il PUE (Oss.106).

4. Al fine di perseguire omogeneità con il contesto urbano, nella Relazione del PUE, per tutti i comparti, è descritto ed analizzato l’impatto della edificazione/infrastrutturazione prevista con riferimento a:

- 1) disposizione planivolumetrica degli edifici;
- 2) composizione delle architetture sugli spazi pubblici o collettivi;
- 3) formazione o salvaguardia di scorci panoramici;
- 4) funzionalità e spazialità dei luoghi di uso pubblico o collettivo. (Oss.106)

La eventuale presenza nei comparti di strade di proprietà pubblica, riconfermate in sede di PUE, non determina suscettività edificatorie per le relative superfici. (Oss.106)

Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpate e localizzate su strade pubbliche.

5. La percentuale di superficie permeabile rispetto alla Sf, è definita nel Pug; per ciascun comparto la definizione degli altri indici di cui all’art.2.2.31.3 delle NTA, vengono stabiliti in sede di PUE (oss. 96).

Nelle aree scoperte destinate a verde, il PUE deve prevedere il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora e a quali interventi devono essere sottoposte le piantumazioni esistenti.

6. Il disegno della viabilità individuata dal PUG, costituisce invariante strutturale ed è modificabile in sede di Pue, attivando le procedure di cui al comma 3 dell’art.12 della Lr 20/2001;

6.11.2 – Direttive strutturali di tutela

6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest” (comparto Cp/1)

1- Nel contesto territoriale "costa ovest", il Pug persegue la tutela del paesaggio attraverso la salvaguardia del bene costa, specificando le seguenti direttive strutturali di tutela:

1. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del “bene” individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l’interposizione totale dell’ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il “quadro paesaggistico”. A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;

- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Comparto Cp/1

Situato a cavallo di Strada Paludi sul versante Ovest del territorio comunale, è formato da tre maglie di “zona ES- residenziale estensiva”.

La edificazione deve essere concentrata nella maglia ES/2; nella maglie ES/1 ed ES/2bis, sottoposte a tutela, sono realizzabili esclusivamente le sistemazioni a verde, le sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, i percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare (oss.005).

Parametri urbanistici:

Destinazione: edilizia rada unifamiliare - edilizia alberghiera

I_{ftc} = max 0,4 mc/mq per edilizia residenziale

I_{ftc} = max 0,8 mc/mq per edilizia alberghiera

H_{max} = 4,5 ml per edilizia residenziale

7,5 ml per edilizia alberghiera

Sup. Permeabile = min 60 % Sf

6.11.2.2- Contesto territoriale “costa ovest” zona produttiva (comparti Cp/2 – Cp/48 - CP/49)

1. Il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del “bene” individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l’interposizione totale dell’ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il “quadro paesaggistico”. A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Parametri urbanistici

Il comparto Cp/2, a Est del comparto Cp/1, è posto sul limite occidentale della zona industriale, tra Strada Fragatone ed il mare; il comparto Cp/47, è compreso tra il comparto Cp/2 ed il Cp/48; il comparto Cp/48, è posto tra il Cp/47 e la zona produttiva edificata.

Così come indicato nell’elaborato n.10 “Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela”, la edificazione deve attestarsi nelle maglie D1/1 e D1e/1, mentre la maglia Ds.ad/1 è destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico, quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare, con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37;.

Per il Cp/48 nella la maglia DT/D1/2 devono essere allocate le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici o di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre l’edificazione deve essere concentrata nella maglia D1e/1.

Per il Cp/49 nell’area a nord prospiciente via Fragatone, si devono allocare le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici o di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre l’edificazione deve essere concentrata nell’area più interna.

Parametri urbanistici:

Destinazione: D1.e: art.4.10.1.3

D1: art.4.10.1.1

Ds.ad: art. 4.10.1.2

D1/DT: art. 4.10.4

I_{fc} = max 1,00 mc/mq
H_{max} = 10 ml
US = D1.e: art.4.10.1.3
 D1: art.4.10.1.1
 Ds.ad: art. 4.10.1.2
 D1/DT: art. 4.10.4
H_{max} = 10 ml salvo strutture speciali
Sup. Permeabile = min 30 % S_f

6.11.2.3- Contesto territoriale “costa ovest” zona produttiva (comparti Cp/46– Cp/51)

1. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del “bene” individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l’interposizione totale dell’ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il “quadro paesaggistico”. A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Parametri urbanistici

Così come indicato nell’elaborato n.10 “Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela”, per il Cp/46 nella maglia DT/D1/1 nell’area prospiciente la costa, devono essere allocate le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici e di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre l’edificazione deve essere concentrata nella maglia Ds.ad/5.

Per il Cp/51 nell’area prospiciente la costa, devono essere allocate le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici e di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre la edificazione deve essere concentrata nell’area più interna.

Destinazione:

- D1.e: art.4.10.1.3
 - D1: art.4.10.1.1
 - Ds.ad: art. 4.10.1.2
 - D1/DT: art. 4.10.4
- I_{fc} = max 1,0 mc/mq
US = D1.e: art.4.10.1.3
 D1: art.4.10.1.1
 Ds.ad: art. 4.10.1.2
 D1/DT: art. 4.10.4

H_{max} = 10 ml salvo strutture speciali
Sup. Permeabile = min 30 % S_f

6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico” (comparti Cp/3- Cp/4- Cp/5- Cp/6- Cp/7)

Nel contesto territoriale denominato "torrente antico", il Pug persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB, la salvaguardia del bene idrologico esistente (individuato quale "corridoio ecologico e rurale"), specificando le seguenti direttive di tutela.

1- Comparto Cp/3

Situato a Sud della ferrovia ed a Est del quartiere Sant'Angelo, è compreso tra l'edificato esistente su via S. Angelo e quello a Sud della ferrovia. Sul versante orientale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Ovest del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Est, formante sistema con quella a Ovest del contiguo comparto Cp/4 ed a Nord del Cp/5, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

La parte ovest del comparto è destinata a trasformazione edilizia, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

2- Comparto Cp/4

Situato a Sud della ferrovia, a Ovest della via vicinale Monte D'Alba, confina a Sud con il Cp/6.

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Est del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Ovest, formante sistema con quella a est del contiguo comparti Cp/3 ed a Nord del Cp/6, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

3- Comparto Cp/5

Situato a Sud del Cp/3, a Est sia attesta su via S. Angelo ed a Sud su via Superga. Sul versante orientale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad, con l'edificato da concentrare sul lato Ovest del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Est, formante sistema con quella a Ovest del contiguo comparti Cp/6 ed a Nord del Cp/5 e asud del Cp/7, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

4- Comparto Cp/6

Situato a Sud del Cp/4 ed a Est del Cp/5, si atesta sulla strada vicinale Monte D'Alba. Sul versante occidentale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Ovest, formante sistema con quella a Est del contiguo comparti Cp/5 ed a Nord del Cp/4 e a sud del Cp/7, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Est del comparto.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

5- Comparto Cp/7

Situato a Sud di via Superga, a Nord della statale n.16bis, a Ovest del quartiere Sant'Angelo ed a Est dalla strada vicinale Monte D'Alba, nella parte centrale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sui lati Ovest ed Est del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a centrale, formante sistema con quella a Sud dei contigui comparti Cp/4 e Cp/6, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali) ed alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

6.11.2.3- Contesto territoriale "Alberolongo" (comparti Cp/8- Cp/9- Cp/10- Cp/11- Cp/12- Cp/39)

Nel contesto territoriale "Alberolongo" situato a nord della zona denominata "Capirro", il Pug persegue la tutela del paesaggio storico, caratterizzato dalla presenza di edilizia rada (c.d. villini), con caratteristiche tipologiche e contestuali uniche (censite nell'elaborato "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue"), specificando le seguenti direttive strutturali di tutela.

1- Comparto Cp/8

Situato a Ovest di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a centrale, formante sistema con quella a est del Cp/9 ed a sud con quella del Cp/39, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente, mentre le aree centrali sono destinate ad edilizia di tipo "intensivo".

Parametri urbanistici:

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

Arete destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

H_{max} = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell'"atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

2- Comparto Cp/9

Situato a est di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a est, ed a sud est, in fregio a via Verdi, formanti sistema con quella a ovest del Cp/8 ed a sud con quella del Cp/10, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali ("di transizione") sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq

Arete destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

H_{max} = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari

("villini") Lotto minimo = da definire in sede

di Pue H_{max} = 11,0 ml

Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

H_{max} = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell'"atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

Il comparto Cp/9 riceve i volumi residenziali della maglia Coss/3 compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia. (Oss.46, 65, 174).

3- Comparto Cp/10

Situato a est di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a sud, in fregio alla strada vic. San Martino, formanti sistema con quella a ovest del Cp/11 ed a sud con quella del Cp/9, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali ("di transizione") sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Aree destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari

("villini") Lotto minimo = da definire in sede

di Pue Hmax = 11,0 ml

Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell'"atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

4- Comparto Cp/11

Situato a est di via Verdi, in fregio a via Martiri di Palermo, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a sud, in fregio alla strada vic. San Martino, formanti sistema con quella a ovest del Cp/10, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali e le aree poste a sud ovest, ("di transizione"), sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Aree destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari
("villini") Lotto minimo = da definire in sede
di Pue Hmax = 11,0 ml
Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei
fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti
("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10
"Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni
architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

5- Comparto Cp/12

Situato a sud di via Verdi, a cavallo della SS16bis, ha la fascia a nord della SS16bis
parzialmente impegnata da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di
tutela", le aree a nord della SS16bis, in fregio alla strada vic. San Martino, sono destinate
ad edilizia "rada", mentre le aree a sud della SS16bis sono destinate ad edilizia di tipo
"intensivo".

L'aree centrali e poste a sud ovest, ("di transizione"), sono destinate ad edilizia rada,
mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono
destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari
("villini") Lotto minimo = da definire in sede
di Pue Hmax = 11,0 ml
Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei
fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti
("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10
"Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni
architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

6- Comparto Cp/39

Situato a sud della SS16bis, ha la fascia compresa tra la stessa SS16bis ed in fregio alla via
Annibale di Francia, parzialmente impegnata da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di
tutela", le stesse aree, sono destinate alla tutela ed alla valorizzazione del contesto
storico/architettonico esistente, mentre le aree a sud est del comparto, sono destinate ad
edilizia di tipo "intensivo".

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Aree destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")
Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml
Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell'"atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

6.11.2.4- Contesto territoriale "costa est" (comparti Cp/22- Cp/23 - Cp/24- Cp/25- Cp/26- Cp/27- Cp/28- Cp/29)

Nel contesto territoriale "costa est", il Pug persegue la tutela del paesaggio, attraverso la salvaguardia del bene costa, specificando le seguenti direttive di tutela:

1. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del "bene" individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione totale dell'ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il "quadro paesaggistico". A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Comparto Cp/22

E' costituito da una maglia compresa tra la litoranea Francesco Paolo Mongelli e la strada statale n.16 (via Malcangi) e da una maglia compresa tra la strada statale e via Don Luigi Sturzo.

Le volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto sono quelle rivenienti dalla applicazione degli indici di fabbricabilità previsti per la zona Bs/ad (alta densità) e per la zona ES/7, precisandosi che:

- la maglia compresa tra la litoranea F.P.Monelli e la ss n.16, è destinata esclusivamente alla realizzazione di servizi e spazi pubblici, quali: attrezzature di interesse comune, aree attrezzate per lo sport ed il gioco, sistemazioni a verde, aree per la sosta ed il tempo libero, percorsi ciclo-pedonali, con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37;
- in analogia con le altre maglie ES ubicate a valle della SS16, l'iff della ES/7 è pari a 0,5 mc/mq;

La fascia del comparto a sud della SS16 è destinata ad edilizia "intensiva", con l'applicazione dei seguenti parametri:

Iffc = max 2,0 mc/mq

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax-6 ml);

3- Comparti Cp/23, Cp/24, Cp/25, Cp/26, Cp/27, Cp/29

Sono compresi tra la statale n.16 a Nord e, a Sud, la nuova strada di PUG in prosecuzione di via Paolo Borsellino.

a. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del "bene" individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione totale dell'ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il "quadro paesaggistico". A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

b. La viabilità di PUE carrabile e ciclo-pedonale di connessione tra le strade previste dal Pug parallelamente alla costa e la strada statale n.16 deve qualificarsi con idonei spazi urbani (piazze, verde attrezzato, addensamento dei servizi, pedonalità, ecc.) e simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

c. Le volumetrie complessivamente realizzabili nei singoli comparti sono quelle rivenienti dalla applicazione degli indici di fabbricabilità previsti per la zona Bs/ad (alta densità), precisandosi che (come graficizzato nella tav.10 "definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela"):

- Iftc = max 2,0 mc/mq

c1. zona per servizi (compresa tra la SS16 e la viabilità di Pug), destinata esclusivamente alla realizzazione di servizi e spazi pubblici, quali: attrezzature di interesse comune, aree attrezzate per lo sport ed il gioco, sistemazioni a verde, aree per la sosta ed il tempo libero, percorsi ciclo-pedonali;

c.2. zona per edilizia "rada", compresa tra le due strade parallele alla SS16 previste dal Pug, e suddiviso in due sottozone:

c.2.1- Sottozona dell'edilizia "rada" unifamiliare (localizzato a ridosso del contesto per servizi)

- Tipologia edilizia: edilizia unifamiliare ("villini")

- Lotto minimo: da definire in sede di Pue

- Hmax = 8 ml

- Sup. permeabile = min 60 % Sf

c.2.2- Sottozona dell'edilizia "rada" plurifamiliare

- Tipologia edilizia: edilizia plurifamiliare

- Lotto minimo = da definire in sede di Pue

- Lunghezza max dei fronti = 70 ml

- Hmax = 11 ml

- Sup. permeabile = min 40 % Sf

c.3- zona per edilizia "intensiva", compresa tra la strada prevista dal Pug e la ferrovia, è destinata ad edilizia "intensiva", con l'applicazione dei seguenti parametri:

- Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

- Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

- Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

- Sup. permeabile = min 30 % Sf

4- Comparto Cp/29

Nel CP/29, il Pug persegue la tutela del paesaggio attraverso la salvaguardia del bene costa le seguenti direttive di tutela:

a. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del “bene” individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l’interposizione totale dell’ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il “quadro paesaggistico”. A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

b. La edificazione che deve essere concentrata nella maglia ES/11; nella maglia ES/10, sottoposta a tutela, sono realizzabili esclusivamente le sistemazioni a verde, le sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, i percorsi ciclo-pedonali per l’accesso al mare. Parametri urbanistici:

Destinazione: edilizia rada unifamiliare - edilizia alberghiera

I_{fc} = max 0,4 mc/mq per edilizia residenziale

I_{fc} = max 0,8 mc/mq per edilizia alberghiera

I_{ff} max = 0,5 mc/mq per edilizia residenziale

1,0 mc/mq per edilizia alberghiera

H_{max} = 4,5 ml per edilizia residenziale

7,5 ml per edilizia alberghiera

Sup. permeabile = min 50 % Sf

6.11.3- Comparti Cp/14, Cp/15, Cp/18, Cp/21

Sono compresi tra la ferrovia e la nuova strada di PUG che corre parallela alla ferrovia sul loro confine Sud, e sono liberi da edificazione salvo alcune presenze di limitata dimensione nel Cp/14.

Sono edificabili per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), sulle aree libere o che si rendano, tali il comparto Cp/14 e, come zona Bs.bd (bassa densità), i comparti Cp/15, Cp/18, Cp/21. Il comparto Cp/14 riceve i volumi residenziali della maglia Coss/2 e Coss/2 bis, (limitatamente alle part.ile 1179, 1180, 1181, 1182, 845, 1154, 1155 del fg 26) compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia. Il comparto Cp/15 riceve i volumi residenziali della maglia Coss/1 compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia. (Oss.46, 65, 174).

6.11.4- Comparti Cp/16, Cp/17, Cp/19, Cp/20

Sono compresi tra la nuova strada di PUG che corre parallela alla ferrovia e la sede della strada statale n.16bis, e sono liberi da edificazione salvo sporadiche piccole costruzioni.

Partecipano, in quota parte, alla cessione al Comune della semisede della nuova strada ed alla sua costruzione come onere di urbanizzazione primaria, compreso il sedime del (Oss.150) sottopasso alla sede ferroviaria sul limite Est tra i Cp/18 e Cp/21.

Partecipano alla cessione al Comune delle aree impegnate dallo svincolo Est dalla strada statale, ma non partecipano alla sua realizzazione.

Sono edificabili per edilizia residenziale, come zona Bs.bd (bassa densità), sulle aree libere o che si rendano tali.

Nel comparto Cp/16, il PUG recepisce integralmente i contenuti del PdL già convenzionato (oss.166).

6.11.5- Comparto Cp/36

A Nord della ferrovia, è costituito dalla maglia posta all’angolo tra la sede ferroviaria e la strada che collega via Falcone con via Manzoni/De Gasperi. Vi è consentita edificazione residenziale con i parametri urbanistico-edilizi della zona Bs.ad/36 (edilizia residenziale speciale alta densità) sulle aree libere o che si rendano tali. (Oss.150).

6.11.6- Comparto Cp/37

E'' costituito dalla maglia a Nord di via Falcone, a Ovest di viale S.Pio ed a Est della strada che collega via Falcone con via Manzoni/De Gasperi. Vi è consentita edificazione residenziale con i parametri urbanistico-edilizi della zona Bs.ad (edilizia residenziale speciale alta densità) sulle aree libere o che si rendano tali. (Oss.150).

6.11.7 - Comparto Cp/38

E'' costituito dalla maglia a Nord della ferrovia posta a Sud di via P.Capano ed all'angolo tra la stessa e la strada che collega via Falcone con via Manzoni/De Gasperi. Vi è consentita edificazione residenziale con i parametri urbanistico-edilizi della zona Bs.ad (edilizia residenziale speciale alta densità) sulle aree libere o che si rendano tali. (Oss.150).

6.11.8- Comparto Cp/13

E'' compreso tra la via San Marino e la SS16 bis. Vi è consentita edificazione residenziale con i parametri urbanistico-edilizi della zona Bs.bd (edilizia residenziale speciale bassa densità) sulle aree libere o che si rendano tali.

Nel Pue, andrà specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici rurali esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

6.11.9- Comparti Cp/41, Cp/42, Cp/43

Sono compresi tra la strada statale n.16bis, e le vie Martiri di Palermo, Giacomo Puccini, Annibale Maria di Francia, e sono sostanzialmente liberi da edificazione salvo un edificio produttivo non più compatibile su via Annibale Maria di Francia.

Sono edificabili per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), sulle aree libere o che si rendano tali.

Nel comparto Cp/43, la maglia Bs.bd/26bis esprime un ift pari a 0,2 mc/mq; la volumetria relativa, è da localizzare interamente nella maglia Bs.bd/26 con l'obbligo di cessione gratuita delle aree (oss.193).

6.11.10- Comparti Cp/Erp/1, Cp/Erp/2

Sono compresi: a Nord dalla ss n.16bis, a Est dal sovrappasso di viale Russia, a Sud dalla nuova strada di PUG, ed a Ovest dal sovrappasso di via Salvemini.

Tipizzati come zona Ce, sono destinati a insediamenti di edilizia residenziale pubblica in naturale ampliamento del contiguo quartiere S. Angelo.

6.11.11- Comparto Cp/44

E'' un comparto "misto", costituito da una maglia destinata a servizi per la residenza (Se) ed una zona integrata "commerciale terziaria" (Ci). E'' consentita la realizzazione dei servizi alla residenza di cui all'art. 7.04 delle NTA (Parchi ed attrezzature per giochi). (oss. 004).

6.11.12- Comparto Cp/45

E'' formato dalle maglie D2.e2 e D2.e2bis, destinate ad attività produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste.

La maglia D2.e2bis, è stata inserita per rendere attuabile la bretella stradale di collegamento tra la strada prov. Andria-Trani e la strada di previsione di PUG a servizio dei comparti destinati ad ERP. (oss. 42).

6.11.13- Comparto Cp/46

E'' formato dalla maglia Ds.ad/5 (destinate ad attività produttive, commerciali, terziarie, e ad attività miste).

La formazione del PUE, rende attuabile la viabilità di collegamento prevista dal PUG tra la strada "litoranea" e la SS 16. (oss. 68).

6.11.14- Comparto Cp/47

E'' formato dalle maglie Bs.bd/34, Bs.bd/7 (zona residenziale speciale a bassa densità) e dalle maglie UP/6 e UP/7 (aree per urbanizzazioni primarie).

La formazione del PUE, rende attuabile la viabilità prevista dal PUG.

La maglia UP/5, essendo una fascia di rispetto residuale esistente con l'obbligo di cessione gratuita a titolo di urbanizzazione secondaria in sede di formazione del PUE, esprime un ift di 0,2 mc/mq. (oss. 165).

7- Edificazione e fruizione dei servizi per la residenza (Se)

Art. 7.01 - Le aree per i servizi per la residenza nelle zone residenziali edificate

1. Le opere per i servizi per la residenza (Se), già urbanizzazioni secondarie (US), pertinenti le zone residenziali edificate, identificate nelle tavole di Piano con apposita simbologia sono destinate alle attività di seguito elencate e possono essere realizzate ad iniziativa pubblica o privata.

Art. 7.02 - Asili nido, scuole materne e dell'obbligo

1. Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

Art. 7.03 - Chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali

1. Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici, e sociali, realizzabili con la procedura del permesso di costruire, sono regolati dai seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria: minimo mq 600;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: mc/mq 3;
- Rc - rapporto di copertura massimo: per le chiese ed opere parrocchiali: 40% della Sf; per i centri civici e sociali: 60% della Sf;
- H - altezza massima: per le chiese, senza limitazione; per le opere parrocchiali ed i centri civici e sociali: 12 m;
- Dc - distanza dai confini: Hx0,5 con minimo 6,00 ml;
- Df - distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di m 10,00;
- Ds - distanza dal ciglio stradale: minimo m 10,00;
- Vc - verde attrezzato condominiale: per le chiese e opere parrocchiali: minimo 30% dell'area netta; per i centri civici e sociali: minimo 20% della Sf;
- P - parcheggi: per le chiese ed opere parrocchiali: minimo 30% della Sf; per i centri civici e sociali: minimo 20% dell'area netta; in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

2. In particolari casi sono ammesse modificazioni alle prescrizioni precedenti, ferme restando le destinazioni consentite. Tali modificazioni vanno approvate dal Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

Art. 7.04 - Parchi ed attrezzature per giochi

1. I parchi e le attrezzature per giochi sono destinati allo sport amatoriale ed al tempo libero: in essi sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

2. Negli stessi possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, giochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle prescrizioni per le aree a verde pubblico, e comunque con un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo pari a 0,9 mc/mq (oss. 004).

Art. 7.05 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico

1. Le opere da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico o di servizio per le residenze, possono essere ubicate in ogni maglia, della superficie uguale o superiore a quella minima indicate dal DIM 1444/1968, e possono essere a unico livello, con sistemazione di tipo stradale, oppure a più livelli in edifici tipo autosilo.

2. La edificazione di autosilo, possibile sia nelle aree di servizio sopra dette, sia in qualsiasi maglia della zona edificata B (escluse le zone A, A1, A2), è regolamentata dagli stessi parametri edilizi della maglia e con indice di fabbricabilità fondiario maggiorato del 10%.

3. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifica convenzione che regolamenti e garantisca l'uso pubblico della struttura.

4. In sede di piano urbanistico esecutivo, gli spazi destinati alla sosta dei veicoli sono articolati, in relazione al loro funzionamento, in:

- parcheggio stanziale, che ricadendo nelle aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti;
- parcheggio di relazione, che ricadendo in aree di pertinenza o in prossimità di immobile/i, è destinato alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi;

- parcheggio di interscambio, che ricadendo in maglie perimetrali all'attuale centro edificato, consente di ridurre l'afflusso dei veicoli: va ubicato nelle immediate vicinanze dei punti di fermata dei servizi di trasporto collettivo urbano ed extraurbano.

5. Nel dimensionamento degli spazi di sosta per autoveicoli è assunto per "posto macchina" una superficie non inferiore a 17 mq, e sono analizzate le attività che generano domanda di sosta anche ai fini della loro autorizzabilità da parte del Sindaco.

Art. 7.06 - Parametri per le aree destinate ai servizi per la residenza (già US) nelle zone di completamento (A/B)

1. Le costruzioni destinate ai servizi per la residenza (già urbanizzazioni secondarie) su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee A e B, e le eventuali ricostruzioni delle stesse, possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più parametri/prescrizioni tra quelli previsti negli articoli precedenti (compreso l'indice di fabbricabilità), senza che ciò costituisca variante al PUG.

2. La realizzazione delle opere, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, nel programma comunale dei lavori pubblici.

3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere) per i servizi della residenza, si concretizza in sede di strumento urbanistico esecutivo.

8- Edificazione e fruizione delle attrezzature di interesse generale (già F)

Art. 8.01 – Aree per edilizia e attrezzature per l'istruzione superiore (F1)

1. Gli edifici e le attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo sono insediate e insediabili nelle zone F1 identificate nelle tavole di Piano.
2. Le realizzazione dei tali opere, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, nel programma comunale dei lavori pubblici.
3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere), si concretizza in sede di approvazione del relativo progetto preliminare.

Art. 8.02 – Aree per edilizia e attrezzature per la sanità e per l'assistenza sociale e sanitaria (F2)

1. Gli edifici e le attrezzature per la sanità e per l'assistenza sociale e sanitaria sono insediate e insediabili nelle zone F2 identificate nelle tavole del Piano.
2. Le realizzazione dei tali opere, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, nel programma comunale dei lavori pubblici.
3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere), si concretizza in sede di approvazione del relativo progetto preliminare.

Art. 8.03 – Aree per attrezzature per lo sport e per i parchi urbani (F3)

1. Le aree, gli edifici e le attrezzature per lo sport e per i parchi sono insediate e insediabili nelle zone F3 identificate nelle tavole del Piano.
2. Le realizzazione dei tali opere, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o, in mancanza, nel programma comunale dei lavori pubblici.
3. La esatta definizione della dimensione globale delle aree (e delle conseguenti opere), si concretizza in sede di approvazione del relativo progetto preliminare.

9- Impianti e attrezzature urbane

Art. 9.01 – Aree cimiteriali

1. Le aree cimiteriali e i relativi rispetti sono identificate nelle tavole di Piano. Nelle stesse si applica la specifica disciplina di settore.

Art. 9.02 – Impianti tecnologici (Fs)

1. Gli impianti di accumulo, di trasformazione-trattamento, terminali, di distribuzione dell'acqua, dell'elettricità, del gas, delle telecomunicazioni, sono disciplinati, compresi relativi rispetti, qualora non individuati nelle tavole del PUG, dalla normativa di settore.

2. La realizzazione delle opere di cui al punto 1, di iniziativa pubblica e/o di iniziativa privata, è definita in sede di approvazione del relativo progetto preliminare o definitivo.

10 – Norme finali

Art. 10.01 – Disposizioni relative ai piani urbanistici esecutivi e i comparti

1. I piani urbanistici esecutivi approvati alla data di adozione del presente PUG conservano la loro validità per quanto non esplicitamente modificato dal presente PUG.

Nel caso di discordanze nella delimitazione di aree a diversa destinazione, fanno testo le delimitazioni consolidate con la precedente strumentazione urbanistica.

2. I piani urbanistici esecutivi adottati alla data di adozione del presente PUG vengono recepiti nello stesso a condizione che essi vengano approvati; nel caso di mancata approvazione assume piena vigenza la destinazione di zona prevista dal presente PUG.

3. Il perimetro ed il numero dei “comparti” indicati negli elaborati del PUG, fermi restando i parametri urbanistici ed i conseguenti carichi insediativi, può essere modificato con deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante del PUG.

I “comparti” sono disciplinati dall’art.15 della LR n.6/1979 e smi.

Art. 10.02 – Varianti ai piani urbanistici esecutivi vigenti

1. I piani urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione del presente PUG possono essere variati, per quanto non in contrasto con il PUG stesso, senza modificare in aumento il carico insediativo, senza che ciò costituisca variante del PUG.

2. Nella esecuzione di piani di lottizzazione vigenti, nella fase relativa al permesso di costruire, sono proponibili modifiche alle sagome degli edifici ferma restando la volumetria massima edificabile.

Art 10.03 – Demolizione e ricostruzione di edifici

1. Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal PUG, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a tutele speciali.

Art. 10.04 – Rispetto delle alberature di alto fusto

1. In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di elaborazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni, deve essere eseguito il rilievo delle alberature di alto fusto esistenti e, in conseguenza, tali alberature devono essere di massima conservate. Nel caso non sia possibile mantenere le alberature esistenti, è prescritto il loro reimpianto o la loro sostituzione.

Art. 10.05 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità

1. La utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (Ift) su una determinata superficie (Sf, Um, Mmi, St) impedisce ogni richiesta successiva di PdC e/o autorizzazione di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e/o, comunque, trasferita.

Art. 10.06 – Cambiamenti di destinazione d’uso

1. Per gli edifici e/o le attività esistenti in contrasto con le destinazioni di zona del PUG sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 10.07 – Edifici abusivi

1. Gli edifici abusivi, o comunque irregolari, la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PUG, non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla definizione della loro situazione in applicazione delle leggi statali e regionali in materia.

Art. 10.08 – Autorizzazioni e permessi di costruire in deroga

1. Nei limiti e con le procedure dell'articolo 30 della lr n. 56/1980, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme tecniche di esecuzione.

Art. 10.09 –Costruzioni provvisorie

1. In casi di motivata esigenza, e comunque in conformità del R.E., l'autorizzazione edilizia per costruzione provvisoria o in precario, è rilasciata dal Sindaco previo deposito cauzionale o fideiussione a garanzia della sua rimozione pari al valore del manufatto o delle opere, stabilito dall' UTC.

Art. 10.10 – Comparti di intervento e fasi di attuazione del PUG

1. Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia sottoposta a PUE individuata nelle tavole del PUG costituisce comparto di minimo intervento.

2. Il PUE, con relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato dal 51% della proprietà, sempre che il piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree con edificato esistente di proprietà degli altri, e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri; esso, approvato, diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso.

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del/i proprietario/i proponente/i.

Il proprietario che si convenziona successivamente può, per la sola area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione, che è sottoposta alla procedura del permesso di costruire se non modifica i parametri urbanistici.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza, o impegno a costruire prima della utilizzazione degli edifici, delle urbanizzazioni primarie relative agli edifici stessi.

3. Il proprietario di un edificio esistente in una maglia sottoposta a PUE può, con l'intera area di pertinenza dell'edificio, non aderire al PUE e, quindi, non fare parte del comparto; non esprimendo la sua volontà entro 60 giorni dalla notifica della richiesta fattagli dal proponente il PUE, il silenzio del proprietario significa automatica richiesta di esclusione.

Art. 10.11 – Delimitazione del centro abitato

1. La delimitazione del centro abitato è indicata nella descrizione delle zone omogenee e coincide con l'involuppo complessivo delle zone A, B, D1.

Art. 10.12 – Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

1. Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili, a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore, sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

2. Qualora la richiesta di permesso di costruire preveda la ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso (o dalla data di entrata in vigore del presente PUG), si procede per intervento diretto (Pdc) autorizzato a titolo non oneroso. In tutti gli altri casi la ricostruzione deve rispettare i parametri di zona.

Art. 10.13 – Tolleranze di costruzione

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente stabilito da leggi o normative specifiche, sono ritenute non costituenti infrazioni e, pertanto, sono impeditive di atti amministrativi sanzionatori, le seguenti "tolleranze costruttive":

a - rispetto a misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a m 2,00: +/- 2,0% ;
- per lunghezze oltre m 2,00, fino a m 6,00: +/- 1,0% ;
- per lunghezze oltre m 6,00: +/- 0,5% ;
- per altezze esterne fino a m 5,00: +/- 1,0% ;
- per altezze esterne oltre m 5,00: +/- 0,5% ;
- per altezze nette interne ai vani: +/- 2 cm ;

b - rispetto a misure lette graficamente su elaborati di progetto in scala 1:100:

- se la misura non è deducibile in modo analitico da quotatura esplicitata: +/- 10 cm ;
- negli altri casi vale quanto in "a".

2. Le tolleranze di cui sopra non sono cumulabili.

Art. 10.14 – Allineamenti stradali

1. Quando nel progetto di PUG siano fissati gli allineamenti stradali (strade primarie, strade di scorrimento), le costruzioni dovranno rispettare tali allineamenti e non le distanze dalle strade indicate per la sottozona omogenea;

Art. 10.15 – Adeguamento alla disciplina vigente

1. Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico/edilizia, entrata in vigore dopo l'adozione del PUG, si intende recepita dal PUG senza che ciò richieda la attivazione della procedura della variante allo stesso.
