

COMUNE DI CELLAMARE

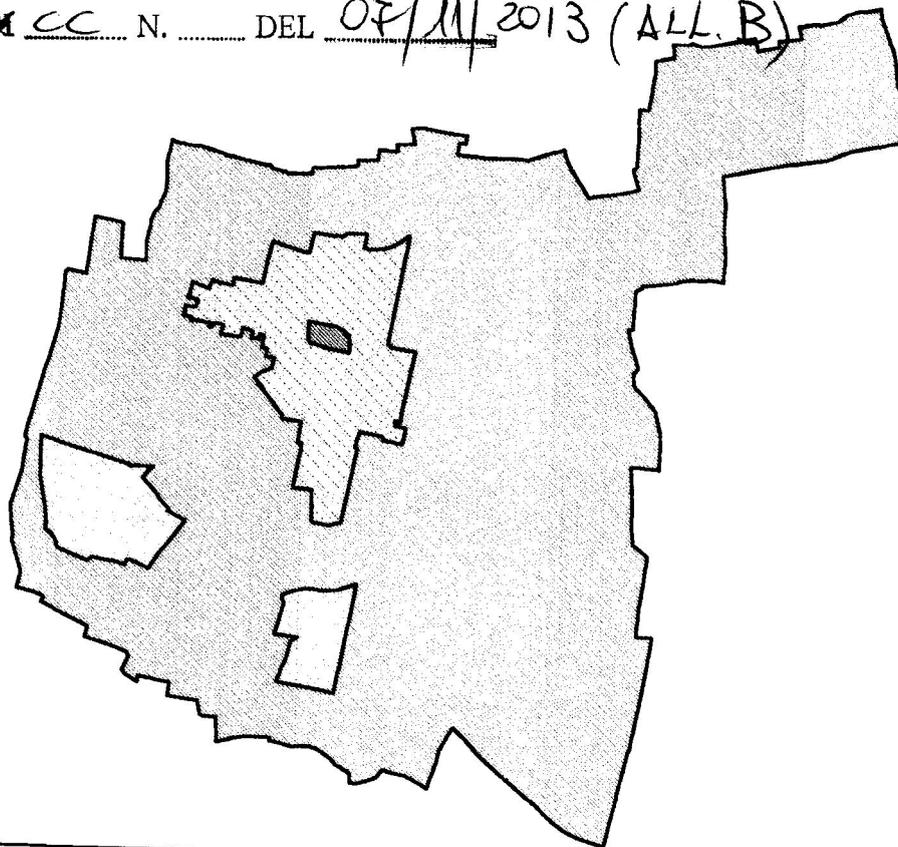
PROVINCIA DI BARI

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA CON I
POTERI DELLA C.C. N. DEL 07/11/2013 (ALL. B)

G

U

P



OGGETTO:

**PROPOSTA DI
PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)**
(Legge Regionale n. 20/2001 e s.m. e i.)

**N.T.A. ADEGUATE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA
DELIBERA DI C.C. n. 1 DEL 17/01/2013 E ACCOLTE DAL CONSIGLIO COMUNALE**

DESCRIZIONE DELLA TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.

**N.B.: LE NORME TECNICHE DEL P.A.I. SI INTENDONO INTEGRATE E
INSCINDIBILI CON QUELLE DEL P.U.G.**



TAV. n.°

29

ELABORATO DIGITALIZZATO

AGOSTO 2011

GIUGNO 2012 - Integrazione

OTTOBRE 2013 - Aggiornamento alle Osservazioni accolte
dal Consiglio Comunale

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Donato BOSCO

COLLABORAZIONE:

Dott. Arch. Carmelinda COCCIOLI

non sono computati. In ogni caso il volume viene calcolato moltiplicando la superficie lorda pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,20 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

I volumi tecnici da realizzare sul lastrico solare dell'edificio avranno una superficie lorda massima di mq 20,00 oltre quella del torrino scala e del vano ascensore, con altezza h netta interna non superiore a mt. 2,40.

Art. 19 - Rapporto di copertura - Rc

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

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

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

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

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

Art. 21 - Parcheggi - P (mq)

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

Art. 22 - Autorimesse - A (mq)

Sono denominati "autorimesse" gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e manovra. Tale superficie è comunque da aggiungere a quella



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

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

Queste aree sono in genere comprese tra il terrazzo morfologico e la città costruita e risulterebbero individuate tra le zone C3 del vigente P.R.G. e l'attuale il perimetro urbano a sud.

Queste zone di attività primarie vanno ritenute anche di rispetto ambientale ZPS (vedi DRAG) e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale e dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo.

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

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

- a) colture agricole a ciclo stagionale, annuale o pluriennale, allevamento di animali;
- b) fabbricati necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, silos deposito attrezzi e simili;
- c) serre per colture intensive di floricoltura od ortofrutticoltura; nei limiti ed alle condizioni indicate da leggi regionali;
- d) attrezzature per la raccolta e conservazione di generi alimentari semprechè non comportino processi di lavorazione chimica inquinanti;
- e) abitazioni nel rispetto dell'art. 7 del D.M. n. 1444/1968;
- f) Interventi per il recupero di ambiti territoriali da destinare all'agriturismo.



secondo il grado di sostenibilità degli interventi stessi e la loro manifesta diversità delle destinazioni d'uso tradizionalmente esercitata ivi compresa quella da destinare a campi fotovoltaici. Pertanto in tutto il territorio agricolo del Comune di Cellamare, è vietata la produzione di energia eolica.

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

SP - superficie fondiaria minima (lotto) mq 5.000;

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria: **Zone AP**

0,06 mc/mq per attività connesse con l'agricoltura;

0,03 mc/mq per costruzioni civili

Zone APP - 0,03 mc/mq;

Zone B - 0,03 mc/mq;

H - Altezza massima: 4,00 ml;

Dc - Distanza dai confini: 10 ml.

46.6 - In dette zone il rilascio del P.d.C. avverrà a titolo oneroso o gratuito, nel rispetto di quanto fissato dall'art. 9 della L.R. n. 6/1979 e s.m.i., così come fissato dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i.

Art. 47 - Asservimento di aree non contigue - Zone E di tipo AP - APP - B dell'Ambito n. 11 - Tav. n. 25 P.P. 12 del P.U.G.

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

- a) computare la superficie di **aree non contigue**, purchè a destinazione agricola e localizzate in un intorno che possa ragionevolmente ritenersi d'ambito per l'attività imprenditoriale considerata;
- b) computare la superficie di quote d'area in **zone diversamente tipizzate in zone E**, purchè contigue ad aree agricole asservite e limitatamente al rapporto massimo di un terzo nei confronti della superficie complessiva da asservire e mediante intervento a livello urbanistico



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

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

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

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

Le opere di U.P. e U.S. potranno essere eseguite da privati, a totale o parziale scomputo del contributo di costruzione e fino alla concorrenza delle stesse, nel rispetto della vigente normativa al momento della loro esecuzione.

Art. 69 - Adeguamento alle Leggi Regionali

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



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

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

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

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

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

Norme per gli interventi a livello di edificio.

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

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

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria

$\frac{3,00 \text{ mc/mq}}{8,50 \text{ m}}$

H - Altezza massima del fabbricato

8,50 m

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

Q - Rapporto massimo di copertura

70%

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

Df - Distacco tra i fabbricati - è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Moltiplicata per 0,5 = $Df = (H1 + H2) \times 0,5$.



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

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

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

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

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

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

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

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

Ift - Indice di fabbricabilità territoriale:

2,50 mc/mq per le zone B4;

2,00 mc/mq per le zone B5;

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario:



- 4,0mc/mq per le zone B4;
 3,5 mc/mq per le zone B5;
- Rc - **Rapporto di copertura:** max 40% della superficie fondiaria;
 H - **Altezza massima:** ml 10,00;
 Dc - **Distanza dai confini:** H x 0,5 con un min. 5 ml;
 Df - **Distanza tra i fabbricati:** somma delle altezze fra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = (H1+H2) x 0,5 con un minimo di ml 10;
 Ds - **Distanza dal ciglio stradale** misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;
 Vc. - **verde privato o verde attrezzato condominiale** : min. 20% della superficie del lotto;
 P. - **parcheggi privati pertinenziali:** min. 10 mq/100 mc di costruzione esclusi scale e ascensori quando trattasi di edifici condominiali.

Nelle zone B3 e B4 valgono infine le norme di cui all'art. 72.3 delle N.T.A. del P.U.G.

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

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



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

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

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

Infine il Piano Strategico dei Servizi, in base all'esatta allocazione degli stessi, individuerà anche i parametri di comparti formati da una o più insule.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Nelle zone C5 oggetto di P.U.E. e/o di progettazione urbanistica può essere riconosciuta una premialità volumetrica del 10% stabilita dal Consiglio Comunale e/o da apposita convenzione quando nella edificazione vengono usate tecnologie per l'indipendenza energetica degli edifici. Gli spazi porticati aperti a piano terra non producono volumi fino al massimo del 20% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato oggetto di permesso di costruire.

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

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

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

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

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



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

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

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

85.3 – Tutte le aree costituenti l'Ambito n. 12 sono sottoposte a progettazione strategica P.P.S. di "Recupero Ambientale di iniziativa pubblica" o privata, nel rispetto dell'art. 16 e seguenti della L.R. n. 20/2001 e s.m. e i. per la intera area mediante apposito Bando internazionale di progettazione di massima concorsuale nel modo di legge e successivamente realizzato da operatori privati mediante Programma Integrato di Intervento (P.i.i.) comprendente le aree da destinare a residenza privata favorendo così il principio di perequazione.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

H - altezza massima degli edifici:

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

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



- Df – distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5
 = $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo di 10,00 ml;
- Ds – distanza dal ciglio stradale: 7,5 ml;
- Vc – verde condominiale attrezzato per l'edilizia residenziale privata min. il 25% dell'area privata considerata dai progetti esecutivi;
- A – autorimessa privata: 1 posto macchina per ogni alloggio privato e comunque ogni 500 mc di costruzione o frazione di essa;
- P – parcheggi pertinenziali per l'edilizia privata: 10 mq per ogni 100 mc di costruzione privata;
- AU – Aree per urbanizzazioni primaria e secondaria: quelle che stabilirà il Piano Paesistico Strategico.

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

Art. 86 - Attrezzature

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

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

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

Sono considerati complessi ricettivi turistici all'aperto, sia nelle zone AP agricole, sia nelle zone



APP agricole di particolare pregio ambientale, i parchi di campeggio.

Questi sono costituiti da terreni attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tenda, roulotte o altro mezzo di pernottamento autonomo.

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

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

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

Art. 87 - Infrastrutture

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

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

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

Art. 87 bis - I piani pilotis degli edifici per civile abitazione realizzati alla data di adozione del P.U.G. (17/01/2013) possono essere chiusi perimetralmente a condizione che vengano destinati a box auto e/o deposito nel rispetto delle norme antincendio e che venga corrisposto il pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. m. 380/2001 e s.m. e

i.